

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Información Financiera al 30 de septiembre de 2026



Contenido

1. Estados Financieros Básicos Consolidados

    a) Estado de situación financiera consolidado
    b) Estado de resultado integral consolidado
    c) Estado de cambios en el patrimonio contable consolidado
    d) Estado de flujos de efectivo consolidado

2. Series históricas

    a) Estado de situación financiera consolidado
    b) Estado de resultado integral consolidado
    c) Indicadores financieros

3. Eventos relevantes en la información financiera

4. Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera

    I. Flujos de efectivo consolidado
    II. Estado de resultado integral consolidado
    III. Estado de situación financiera consolidado
    IV. Consolidación
    V. Cambios en las políticas contables, criterios y prácticas contables
    VI. Políticas contables
    VII. Integración del H. Consejo de Administración

5. Administración integral de riesgos

6. Control interno

7. Estados financieros consolidados de periodos anteriores (julio y agosto 2026)





1. ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS CONSOLIDADOS

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
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras en millones de pesos)

ACTIVO	SEPTIEMBRE 2026
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**1,525**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	
Instrumentos financieros negociables	944,974
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	60,132
Instrumentos financieros recibidos en reporto	71,573
	1,076,679
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	
Créditos a la vivienda	
Créditos tradicionales	
Régimen ordinario de amortización	1,165,394
Régimen especial de amortización	127,130
Cartera en prórroga	54,485
	1,347,009
Créditos en coparticipación con entidades financieras	
Régimen ordinario de amortización	173,121
Régimen especial de amortización	14,365
Cartera en prórroga	6,200
	193,686
Amortizaciones pendientes de individualizar	(6,399)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,534,296**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	
Créditos a la vivienda	
Créditos tradicionales	
Régimen ordinario de amortización	2,990
Régimen especial de amortización	18,382
Cartera en prórroga	134
	21,506
Créditos en coparticipación con entidades financieras	
Régimen ordinario de amortización	565
Régimen especial de amortización	1,978
Cartera en prórroga	22
	2,565
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**24,071**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	
Créditos comerciales	
Actividad empresarial o comercial	
Financiamiento a Desarrolladores	1,253
Créditos a la vivienda	
Créditos tradicionales	
Régimen ordinario de amortización	44,286
Régimen especial de amortización	299,564
Cartera en prórroga	1,070
	344,920
Créditos en coparticipación con entidades financieras	
Régimen ordinario de amortización	7,007
Régimen especial de amortización	61,888
Cartera en prórroga	143
	69,038
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**415,211**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,973,578**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	1,205
(-) MENOS :	
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(219,750)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETO	**1,755,033**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**28,129**
INVENTARIOS	**3,073**
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	**28,300**
RESERVA TERRITORIAL	**11,377**
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	**6,013**
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	**25,056**
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**3,955**
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**184**
ACTIVO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO, NETO	**109**
TOTAL ACTIVO	**2,939,433**

PASIVO	SEPTIEMBRE 2026
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES	
Fondo de ahorro	6,102
Sistema de ahorro para el retiro	2,443,568
	2,449,670
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**181**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,592
Acreedores por liquidación de operaciones	1,002
Contribuciones por pagar	263
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	73,113
	75,970
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	**3,070**
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**7**
TOTAL PASIVO	**2,528,898**
PATRIMONIO CONTABLE	
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	**56,510**
PATRIMONIO GANADO	
Reserva de patrimonio	10,875
Resultados acumulados	359,348
Resultado integral	(16,198)
TOTAL DE PATRIMONIO GANADO	**354,025**
TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	**410,535**
TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	-
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**410,535**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**2,939,433**





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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

(Cifras en millones de pesos)

CUENTAS DE ORDEN	SEPTIEMBRE 2026
Compromisos crediticios	31,297
Bienes en administración	57,985
Colaterales recibidos por la entidad	71,649
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	49,639
Otras cuentas de registro	705,894

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 30 de septiembre de 2026 es de $20,086 millones de pesos.

"El presente estado de situación financiera consolidado, se formuló de conformidad con las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobadas por la Asamblea General, 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 la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de situación financiera consolidado será aprobado por el H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

RÚBRICA

_____

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General

https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/transparencia/informes-disposicion-legal





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

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO
DEL 1º DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026
(Cifras en millones de pesos)

	SEPTIEMBRE 2026
Ingresos por intereses	107,286
Gastos por intereses	(71,151)
MARGEN FINANCIERO	**36,135**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(65,343)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**(29,208)**
Comisiones y tarifas cobradas	3,398
Comisiones y tarifas pagadas	(206)
Resultado por intermediación	24,448
Otros (egresos) ingresos de la operación	(4,014)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	(10,701)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	**(16,283)**
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	
Impuesto a la utilidad diferido	85
RESULTADO NETO	**(16,198)**
Operaciones discontinuadas	-
RESULTADO NETO	**(16,198)**
Otros resultados integrales	-
RESULTADO INTEGRAL	**(16,198)**
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A:	
Participación controladora	(16,198)
Participación no controladora	-
	(16,198)
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A:	
Participación controladora	(16,198)
Participación no controladora	-
	(16,198)

"El presente estado de resultado integral consolidado se formuló de conformidad con las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobadas por la Asamblea General, 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 el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de resultado integral consolidado será aprobado por el H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

RÚBRICA
_____
Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General

https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/transparencia/informes-disposicion-legal





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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONTABLE CONSOLIDADO
DEL 1º DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

(Cifras en millones de pesos)

Concepto	Patrimonio contribuido	Patrimonio ganado				Total Patrimonio contable
	Aportaciones	Reservas de patrimonio	Resultados acumulados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos al 31 de diciembre de 2024	**56,510**	**10,875**	**196,219**	**37,026**	**-**	**300,630**
Movimientos inherentes a las decisiones de la H. Asamblea General:						
Traspaso resultado del ejercicio 2024	-	-	37,026	(37,026)	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado neto:						
Resultado neto al 31 de diciembre de 2025	-	-	-	126,103	-	126,103
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	**56,510**	**10,875**	**233,245**	**126,103**	**-**	**426,733**
Movimientos inherentes a las decisiones de la H. Asamblea General:						
Traspaso resultado del ejercicio 2025	**-**	**-**	**126,103**	**(126,103)**	**-**	**-**
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado neto:						
Resultado neto a septiembre de 2026	-	-	-	(16,198)	-	(16,198)
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2026	**56,510**	**10,875**	**359,348**	**(16,198)**	**-**	**410,535**

"El presente estado de cambios en el patrimonio contable consolidado se formuló de conformidad con las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobadas por la Asamblea General, 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 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 el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de cambios en el patrimonio contable consolidado será aprobado por el H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

RÚBRICA

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General

https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/transparencia/informes-disposicion-legal





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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
DEL 1º DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

(Cifras en millones de pesos)

	SEPTIEMBRE 2026
Actividades de operación	
Resultado neto	**(16,198)**
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:	
Depreciaciones	329
Amortizaciones	1,269
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:	
Intereses por pasivo por arrendamiento	14
	(14,586)
Cambios en partidas de operación	
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	(96,134)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(31,077)
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	57,528
Cambio en inventarios	2,271
Cambio en costos incrementales para contrato	(24,152)
Cambio en bienes adjudicados (neto)	2,271
Cambio en el activo por impuesto a la utilidad diferido (neto)	(85)
Cambio en las aportaciones a favor de los trabajadores	155,786
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	244
Cambio en otras cuentas por pagar	(25,968)
Cambio en créditos diferidos y cobros anticipados	(5)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**40,679**
Actividades de inversión	
Pagos por adquisición de reserva territorial	(11,366)
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(123)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(14,339)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(25,828)**
Actividades de financiamiento	
Pagos de pasivo por arrendamiento	(86)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**(86)**
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**179**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	**1,346**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**1,525**

"El presente estado de flujos de efectivo consolidado se formuló de conformidad con las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobadas por la Asamblea General, 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 el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de flujos de efectivo consolidado será aprobado por el H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

RÚBRICA

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General

https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/transparencia/informes-disposicion-legal





2. SERIES HISTÓRICAS[1]

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

(Cifras en millones de pesos)

ACTIVO	Septiembre 2026	Junio 2026	Marzo 2026
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**1,525**	**2,756**	**1,156**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	944,974	939,630	892,032
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	60,132	56,216	56,079
Instrumentos financieros recibidos en Reporto	71,573	52,213	87,490
	1,076,679	**1,048,059**	**1,035,601**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	1,165,394	1,165,028	1,134,136
Régimen especial de amortización	127,130	119,709	133,943
Cartera en prórroga	54,485	43,194	51,953
	1,347,009	1,327,931	1,320,032
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	173,121	168,774	160,253
Régimen especial de amortización	14,365	14,009	15,258
Cartera en prórroga	6,200	4,613	5,195
	193,686	187,396	180,706
Amortizaciones pendientes de individualizar	(6,399)	(39,828)	(4,822)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,534,296**	**1,475,499**	**1,495,916**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	2,990	13,541	2,954
Régimen especial de amortización	18,382	22,323	21,312
Cartera en prórroga	134	136	290
	21,506	36,000	24,556
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	565	1,311	706
Régimen especial de amortización	1,978	2,172	2,102
Cartera en prórroga	22	34	21
	2,565	3,517	2,829
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**24,071**	**39,517**	**27,385**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3			
Créditos comerciales			
Actividad empresarial o comercial			
Financiamiento a Desarrolladores	1,253	1,261	1,261
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	44,286	48,700	24,165
Régimen especial de amortización	299,564	283,860	311,499
Cartera en prórroga	1,070	927	3,989
	344,920	333,487	339,653
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	7,007	8,305	5,799
Régimen especial de amortización	61,888	61,362	62,485
Cartera en prórroga	143	96	982
	69,038	69,763	69,266
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**415,211**	**404,511**	**410,180**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,973,578**	**1,919,527**	**1,933,481**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	1,205	974	725
(-) MENOS			
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(219,750)	(221,489)	(237,590)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETO	**1,755,033**	**1,699,012**	**1,696,616**

[1] El artículo cuarto transitorio de las "Políticas de Organización de la Contabilidad del Infonavit" que entraron en vigor el 1 de enero de 2026, establece que los estados financieros básicos consolidados trimestrales y anuales requeridos por las Políticas, correspondientes al periodo concluido el 31 de diciembre de 2026, no deberán presentarse comparativos con cada trimestre del ejercicio 2025, ni por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025.





ACTIVO	Septiembre 2026	Junio 2026	Marzo 2026
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	28,129	93,288	22,844
INVENTARIOS	3,073	1,056	966
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	28,300	19,559	10,282
RESERVA TERRITORIAL	11,377	8,406	6,583
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	6,013	7,447	7,812
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	25,056	20,398	13,606
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	3,955	3,978	3,986
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	184	197	156
ACTIVO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO, NETO	109	87	41
TOTAL ACTIVO	2,939,433	2,904,243	2,799,649
PASIVO			
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES			
Fondo de Ahorro	6,102	6,110	6,115
Sistema de Ahorro para el Retiro	2,443,568	2,380,440	2,350,247
	2,449,670	2,386,550	2,356,362
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	181	200	157
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,592	1,724	1,630
Acreedores por liquidación de operaciones	1,002	1,001	-
Contribuciones por pagar	263	274	241
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	73,113	106,024	71,109
	75,970	109,023	72,980
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	3,070	2,982	2,931
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	7	10	20
TOTAL PASIVO	2,528,898	2,498,765	2,432,450
PATRIMONIO CONTABLE			
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	56,510	56,510	56,510
PATRIMONIO GANADO			
Reservas de patrimonio	10,875	10,875	10,875
Resultados acumulados	359,348	359,348	359,348
Resultado integral	(16,198)	(21,255)	(59,534)
	354,025	348,968	310,689
TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	410,535	405,478	367,199
TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	410,535	405,478	367,199
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	2,939,433	2,904,243	2,799,649

CUENTAS DE ORDEN			
Compromisos crediticios	31,297	30,145	23,545
Bienes en administración	57,985	60,658	63,939
Colaterales recibidos por la entidad	71,649	52,207	87,427
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	49,639	44,788	16,111
Otras cuentas de registro	705,894	706,584	709,587





ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

(Cifras en millones de pesos)

	Septiembre 2026	Junio 2026	Marzo 2026
Ingresos por intereses	107,286	67,707	53,219
Gastos por intereses	(71,151)	(46,618)	(22,811)
MARGEN FINANCIERO	**36,135**	**21,089**	**30,408**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(65,343)	(67,173)	(79,246)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**(29,208)**	**(46,084)**	**(48,838)**
Comisiones y tarifas cobradas	3,398	2,130	1,320
Comisiones y tarifas pagadas	(206)	(134)	(60)
Resultado por intermediación	24,448	31,404	(8,310)
Otros (egresos) ingresos de la operación	(4,014)	(1,759)	(706)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	(10,701)	(6,876)	(2,957)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	**(16,283)**	**(21,319)**	**(59,551)**
IMPUESTOS A LA UTILIDAD			
Impuesto a la utilidad diferido	85	64	17
RESULTADO NETO	**(16,198)**	**(21,255)**	**(59,534)**
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	**(16,198)**	**(21,255)**	**(59,534)**
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	**(16,198)**	**(21,255)**	**(59,534)**
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A:			
Participación controladora	(16,198)	(21,255)	(59,534)
Participación no controladora	-	-	-
	(16,198)	**(21,255)**	**(59,534)**
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A:			
Participación controladora	(16,198)	(21,255)	(59,534)
Participación no controladora	-	-	-
	(16,198)	**(21,255)**	**(59,534)**

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS	Septiembre 2026	Junio 2026	Marzo 2026
1. ÍNDICE DE MOROSIDAD	21.04%	21.07%	21.21%
2. ÍNDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	52.92%	54.75%	57.92%
3. EFICIENCIA OPERATIVA [2]	0.58%	0.58%	0.57%
4. ROE	-2.16%	11.85%	6.97%
5. ROA	-0.30%	1.69%	0.98%
6. MIN	-0.83%	-0.12%	0.27%

1. **ÍNDICE DE MOROSIDAD** = Saldo de la Cartera de Crédito con riesgo de crédito etapa 3 al cierre del trimestre / Saldo de la Cartera de Crédito total al cierre del trimestre.
2. **ÍNDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3** = Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre del trimestre / Saldo de la Cartera de Crédito con riesgo de crédito etapa 3 al cierre del trimestre.
3. **EFICIENCIA OPERATIVA** = Gastos de administración y promoción acumulados / Activo total promedio.
4. **ROE** = Utilidad neta acumulada / Patrimonio contable promedio.
5. **ROA** = Utilidad neta acumulada / Activo total promedio.
6. **MIN** = Margen financiero del trimestre ajustado por riesgos crediticios acumulado / Activos productivos promedio.

2 Para su determinación se consideró un periodo de 12 meses tratándose de cuentas de resultados.





3. EVENTOS RELEVANTES EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA

(Cifras en millones de pesos)

Cartera de crédito	Al cierre de septiembre de 2026, el saldo de la Cartera de crédito se ubicó en $1,973,578, la estimación preventiva para riesgos crediticios ascendió a $219,750 y las partidas diferidas se situaron en $1,205. En consecuencia, la cartera de crédito neta se ubicó en $ 1,755,033. Durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2026, el Instituto otorgó $195,961 en créditos. Al cierre del tercer trimestre de 2026, el Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Total (ICT) se ubicó en 11.13%, mientras que el Índice de Morosidad (IMOR), con base en los saldos del Estado de Situación Financiera Consolidado fue de 21.04%. Por su parte, el Índice de Cobertura de Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 (ICV) se ubicó en 52.92%.
Aportaciones a favor de los trabajadores	Al cierre de septiembre de 2026, el saldo de las aportaciones a favor de los trabajadores se ubicó en $2,449,670. El Instituto administra 82 millones de subcuentas de vivienda.
Patrimonio contable	Al cierre del tercer trimestre de 2026, el patrimonio ganado y contribuido del Infonavit se ubicó en $410,535, destinado a hacer frente a posibles pérdidas no esperadas en los activos financieros del Instituto. Al 30 de septiembre de 2026, la suma del patrimonio y las reservas ascendió a $630,285, equivalente al 31.94% de la cartera de crédito. El Índice de Capitalización (ICAP) se ubicó en 13.25% al cierre del tercer trimestre de 2026.
Remanente de Operación	Conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit, el remanente de operación ascendió a $70,037, e incluye un resultado integral negativo por $16,198, reconocido en el patrimonio. Asimismo, el Rendimiento Total a la Subcuenta de Vivienda, expresado en tasa anual es de 4.0137%[3]. A septiembre de 2026, el rendimiento nominal a la Subcuenta de Vivienda fue de 3.0103%, integrado por un rendimiento base de $70,037.
GAOV	Al 30 de septiembre de 2026, los Gastos de Operación, Administración y Vigilancia (GAOV) ascendieron a $10,701. La relación GAOV con respecto a los activos totales se ubicó en 0.21%, 34 puntos base por debajo del límite anual de 0.55% establecido en el artículo 41 Bis de la Ley del Infonavit.
Flujo de efectivo	Al 30 de septiembre de 2026, los recursos de efectivo disponibles ascendieron a $1,078,204, de los cuales $947,374 se encuentran administrados bajo el régimen de inversión del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT).

[3] Con lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit y en la Política de Rendimiento a la Subcuenta de Vivienda, aprobada por el Consejo de Administración mediante la resolución RCA-15915-09/25 de septiembre de 2025.





Originación créditos del programa "vivienda para el bienestar"	Durante el tercer trimestre de 2026, se formalizaron 14 créditos Línea II para la adquisición de vivienda correspondientes al programa de Vivienda para el Bienestar en Tamaulipas, por un monto de $9; considerando el crédito formalizado en el primer trimestres de 2026 en el estado de Colima, da un total de 15 créditos formalizados cuyo monto permanece en $9.
Empresa filial	Al cierre del tercer trimestre de 2026, Infonavit Constructora entregó 5,097 viviendas, correspondientes a 38 proyectos en 14 entidades federativas, por un monto de $2,843. La mayor concentración se registró en Quintana Roo, con 27.12% del total, con 1,392 viviendas y un monto de $771; seguido de Nuevo León, con 696 viviendas por $393, y Michoacán, con 632 viviendas por $354. En conjunto, estas tres entidades concentraron 53.39% del total de viviendas entregadas.



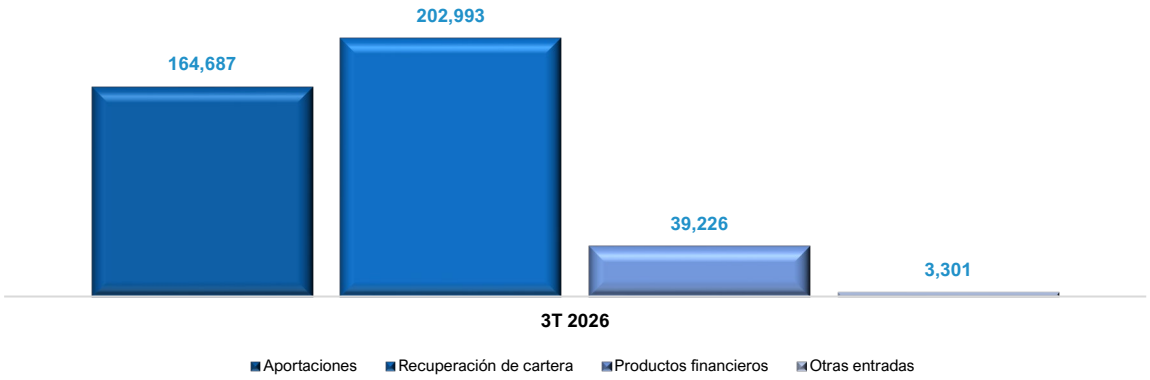
4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

(Cifras en millones de pesos)

I. FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

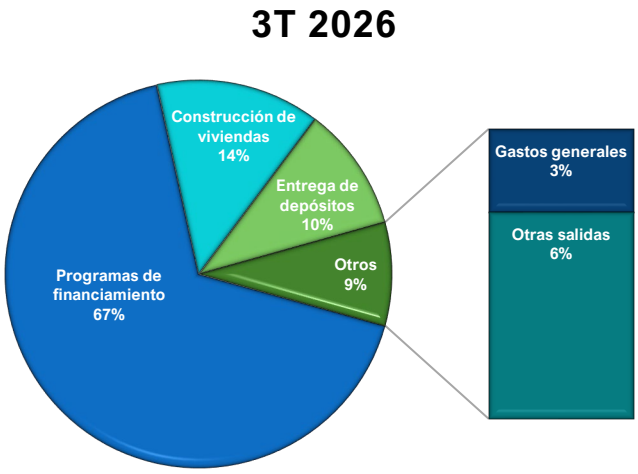
a) Entradas

Las entradas acumuladas de efectivo al cierre del tercer trimestre de 2026 ascendieron a $410,207, que se integran principalmente por la recuperación de cartera de crédito en $202,993, la recaudación de las aportaciones patronales en $164,687, asimismo, los productos financieros en $39,226 y otras entradas de efectivo en $3,301.



b) Salidas

Las salidas de efectivo ascendieron a $336,927, los programas de financiamiento son los principales conceptos que conforman dicho incremento.





El efectivo y equivalentes de efectivo más las inversiones en instrumentos financieros disponibles al 30 de septiembre de 2026 ascendieron a $1,078,204; del total de estos recursos, $947,374 se encuentran administrados a través del FANVIT. A continuación, se presenta el flujo de efectivo operativo al 30 de septiembre 2026:

	Septiembre 2026
Existencia inicial	**981,891**
Entradas totales	**410,207**
Operaciones ordinarias sin fuentes alternas de financiamiento	
Aportaciones	164,687
Recuperaciones de cartera	202,993
Productos financieros	39,226
Otras entradas	3,301
Salidas	**336,927**
Programas de financiamiento	226,519
Entrega de depósitos	35,072
Gastos generales [4]	8,344
Otras salidas	
Titulación	6,579
Proceso de cobranza	4
Construcción de viviendas [5]	46,324
Otros [6]	14,085
Valuación a valor de mercado y partidas en tránsito por liquidación de operaciones	**23,033**
Existencia final	**1,078,204**

II. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

a) Resultado integral

El Resultado integral se ubicó en $(16,198), conformado principalmente por los siguientes conceptos:

- Los “Ingresos por intereses” ascendieron a $107,286, integrados por $67,332 de “Intereses de la cartera hipotecaria” denominada en pesos, $955 de “Intereses de la cartera hipotecaria” denominada en VSM y $38,999 de “Intereses de inversiones en instrumentos financieros”.

- Los “Gastos por intereses” se situaron en $71,151, integrados principalmente por $70,037 correspondientes al gasto atribuible al rendimiento base, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit.

- Las “Comisiones y tarifas cobradas” ascendieron a $3,398, correspondientes a comisiones por créditos en administración, propiedad de entidades financieras.

- Las “Comisiones y tarifas pagadas” fueron de $206, integradas principalmente por comisiones bancarias.

- El “Resultado por intermediación” de las inversiones en instrumentos financieros presentó un efecto positivo de $24,448. Durante el periodo, se registraron minusvalías en los activos de renta fija; no obstante, la exposición en dólares del portafolio del FANVIT contribuyó a compensar el impacto del alza generalizada en las tasas.

[4] Gastos generales – se refiere a los Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV).

[5] Se integra por pagos anticipados, costos incrementales para contrato y compra de terrenos para construcción, derivado del Programa Nacional de Vivienda.

[6] Se integra principalmente por fondo de protección de pagos, erogaciones de seguro de daños y pago de predial por cuota de mantenimiento.



- La “Estimación preventiva para riesgos crediticios” se ubicó en $65,343. Durante el periodo, su comportamiento se explicó principalmente por una disminución en el riesgo de crédito, parcialmente compensada por un aumento en el riesgo de extensión. Adicionalmente, se registraron incrementos en las reservas de créditos que transitaron a una etapa de mayor riesgo, principalmente de Etapa 1 a Etapa 2, así como en los créditos de reciente originación; en contraste, se observaron disminuciones en las reservas de los créditos que permanecieron en la misma etapa de riesgo, principalmente Etapa 1, y en aquellos que transitaron a una etapa de menor riesgo.

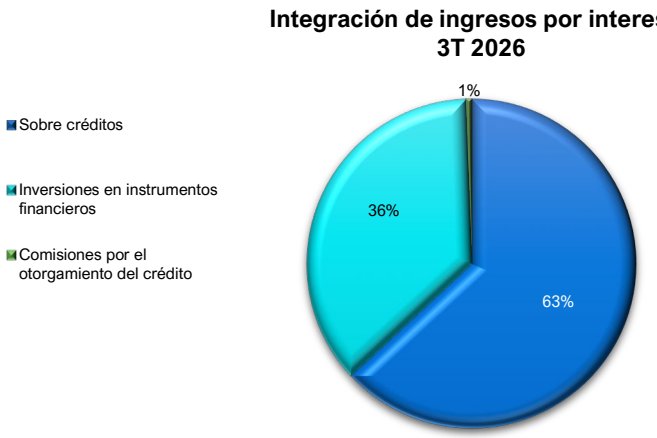
- Los “Otros ingresos” se ubicaron en $7,068, integrados principalmente por ingresos derivados de la utilidad en venta de vivienda, la amortización anticipada de CEDEVIS, así como por recargos, actualizaciones y multas.

- Los “Otros egresos” ascendieron a $11,082, explicados principalmente por el costo en venta de vivienda, las resoluciones del H. Consejo de Administración, el autoseguro y la constitución de la estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados.

b) Margen Financiero

Dentro del margen financiero, los ingresos por intereses ascienden a $107,286, de este monto destacan $68,287 que corresponden a los “Intereses de la cartera de crédito” y $38,999 corresponden a “Intereses de inversiones en instrumentos financieros”. Adicionalmente, los gastos por intereses de $71,151 se conforman prinicipalmente por el gasto del Rendimiento base de $70,037. Al considerar los ingresos y los gastos por intereses, el margen financiero asciende a $36,135.

	Septiembre 2026
Ingresos por intereses	**107,286**
Sobre créditos	67,703
Inversiones en instrumentos financieros	38,999
Comisiones por el otorgamiento del crédito	584
Gastos por intereses	**71,151**
Rendimiento base	70,037
Rendimiento adicional	-
Otros	1,114
Margen Financiero	**36,135**





c) Comisiones y tarifas

Las comisiones y tarifas cobradas y pagadas se muestran a continuación:

	Septiembre 2026
Comisiones y tarifas cobradas	
Administración de bienes	3,398
	3,398
Comisiones y tarifas pagadas	
Comisiones bancarias	206
	206

d) Resultado por intermediación

El resultado por intermediación se integra como se muestra a continuación:

	Septiembre 2026
Resultado por valuación a valor razonable	
Instrumentos financieros negociables	20,096
Divisas	2
	20,098
Resultado por compraventa	
Instrumentos financieros negociables	4,350
Divisas	-
	4,350
Resultado por intermediación	**24,448**

e) Gastos de administración, operación y vigilancia (GAOV)

El GAOV se ubicó en $10,701 e incluye los costos de transacción por otorgamiento de crédito que por disposición de los criterios contables de las Políticas de Organización de la Contabilidad del Infonavit, son amortizados contra los resultados del ejercicio durante la vida del crédito, dichos costos ascendieron a $224. El GAOV sin considerar los citados costos de transacción al 30 de septiembre de 2026 ascendió a $10,925.

	Septiembre 2026
Gastos de operación del personal	6,539
Adquisición de materiales y artículos de operación	42
Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles	255
Gastos de Operación	2,286
Impuestos	205
Depreciaciones y amortizaciones	1,598
Depreciaciones	329
Amortizaciones	1,269
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (brutos)	**10,925**
Costos de transacción por otorgamiento de crédito	(224)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia	**10,701**





f) Otros ingresos (egresos) de la operación, neto

La integración de otros ingresos (egresos) de la operación, se muestra a continuación:

Otros ingresos	Septiembre 2026
Liberación de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas	37
Utilidad en venta de vivienda	2,396
Utilidad en Venta de Bienes Adjudicados y Recibidos en Dación	32
Intereses a favor provenientes de préstamos a funcionarios y empleados	21
Otras partidas de los ingresos de la operación	4,582
Ingresos por recargos, actualizaciones y multas	1,372
Ingresos por penalizaciones a proveedores	38
Rendimiento neto de fideicomisos de Fondo de Jubilaciones y Pensiones	255
Otros ingresos por constancias CEDEVIS	1
Resultado por la reversión de coparticipados de créditos	769
Otros ingresos de bienes adjudicados	271
Otros ingresos	412
Ingresos por la amortización anticipada de CEDEVIS[7]	1,464
Total otros ingresos	**7,068**

Otros egresos	Septiembre 2026
Constitución de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas	939
Costo en venta de vivienda	2,371
Pérdida en el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación	5
Pérdida en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación	11
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	1,998
Otras partidas de los egresos de la operación	5,758
Otros egresos	360
Otros egresos de bienes adjudicados	180
Egresos por resoluciones del HCA[8]	2,847
Erogaciones de carácter fortuito	44
Autoseguro de crédito	2,325
Regularización de Expedientes	2
Total otros egresos	**11,082**
Otros (egresos) ingresos de la operación	**(4,014)**

III. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

a) Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros se encuentran integradas por i) instrumentos financieros negociables, ii) instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) e iii) instrumentos financieros recibidos en reporto. Al 30 de septiembre de 2026 las inversiones en instrumentos financieros ascendieron a $1,076,679, lo que obedece en su mayoría a la acumulación de los recursos excedentes a los que se refiere el artículo 43 de la Ley del Infonavit. Los recursos administrados bajo el régimen de inversión del FANVIT ascienden a $947,193. A continuación, se muestra el detalle de las inversiones:

[7] Corresponde a la amortización anticipada del Fideicomiso (80522) CEDEVIS 07VSM en junio 2026 y de los Fideicomiso (80632) CDVITOT 11U y (80716) CDVITOT 14U en enero de 2026.

[8] Se integra por: Fondo Revolvente para el programa Descuentos por Liquidación Anticipada y el Proyecto Piloto de Regeneración y Reinserción de Vivienda.





	Septiembre 2026
Instrumentos financieros negociables	
Deuda gubernamental	515,573
Deuda bancaria	16,269
Otros títulos de deuda	116,908
Instrumentos de patrimonio neto	296,224
Total de instrumentos financieros negociables	944,974
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	60,132
Instrumentos financieros recibidos en reporto	71,573
Total de inversiones en instrumentos financieros	**1,076,679**

Al 30 de septiembre de 2026, los ingresos por intereses provenientes de las inversiones en instrumentos financieros negociables administrados por el FANVIT ascienden a $32,473. Por otra parte, las comisiones pagadas por la operación de los instrumentos financieros negociables ascendieron a $26. La tasa promedio devengada sobre los títulos de deuda que generaron ingresos por intereses al 30 de septiembre de 2026 fue de 6.81%, con una tasa al vencimiento de los títulos de deuda dentro del portafolio (YTM o Yield To Maturity) de 9.23%.

Al 30 de septiembre de 2026, los ingresos por intereses provenientes de instrumentos financieros para cobrar principal e interés (PRLV´s) administrados por la Tesorería ascienden a $2,904. La tasa promedio devengada sobre los títulos que generaron ingresos por intereses al 30 de septiembre de 2026 fue de 6.71%.

Al 30 de septiembre de 2026, los ingresos por intereses de los instrumentos financieros recibidos en reporto administrados por el FANVIT ascienden a $292, correspondientes a una tasa promedio de reporto de 6.75%. Por su parte, los ingresos por intereses de los instrumentos financieros recibidos en reporto, administrados por la Tesorería del Instituto ascienden a $3,185, los que corresponden a una tasa promedio de reporto de 6.74%.

Al 30 de septiembre de 2026 no se registraron ingresos por intereses provenientes de instrumentos financieros negociables (IFN).

b) Cartera de crédito

Al 30 de septiembre de 2026, la Cartera de Crédito Total se ubicó en $1,973,578. El índice de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 calculado utilizando el número de créditos fue de 16.91%, lo que equivale a 998,668 créditos hipotecarios en cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 de un total de 5,906,081 créditos hipotecarios en el Estado de Situación Financiera consolidado. El Índice de Morosidad (IMOR) al cierre del tercer trimestre de 2026 se ubicó en 21.04%. La cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 asciende a $415,211 al 30 de septiembre de 2026.

La cartera hipotecaria clasificada en etapas de riesgo crediticio se integran como se muestra a continuación al 30 de septiembre de 2026, en función de su denominación: pesos y veces salario mínimo (VSM):





Septiembre 2026				
CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	**Etapa 1**	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	*1,253*	***1,253***
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,253	**1,253**
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*11,386*	*436*	*9,366*	***21,188***
Régimen ordinario de amortización	4,975	22	1,478	**6,475**
Régimen especial de amortización	6,213	414	7,844	**14,471**
Cartera en prórroga	198	-	44	**242**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*4,041*	*149*	*2,456*	***6,646***
Régimen ordinario de amortización	2,771	21	449	**3,241**
Régimen especial de amortización	1,175	127	1,992	**3,294**
Cartera en prórroga	95	1	15	**111**
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*1,335,623*	*21,070*	*335,554*	***1,692,247***
Régimen ordinario de amortización	1,160,419	2,968	42,808	**1,206,195**
Régimen especial de amortización	120,917	17,968	291,720	**430,605**
Cartera en prórroga	54,287	134	1,026	**55,447**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*189,645*	*2,416*	*66,582*	***258,643***
Régimen ordinario de amortización	170,350	544	6,558	**177,452**
Régimen especial de amortización	13,190	1,851	59,896	**74,937**
Cartera en prórroga	6,105	21	128	**6,254**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,540,695**	**24,071**	**415,211**	**1,979,977**
Amortizaciones pendientes de aplicar	(6,399)	-	-	**(6,399)**
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	**1,534,296**	**24,071**	**415,211**	**1,973,578**

A continuación, se muestran los movimientos de la cartera de crédito en etapa 3:

	Septiembre 2026
Saldo inicial	**422,511**
Incrementos:	**92,748**
Intereses complementarios recuperados	17,906
Traspaso de cartera Etapa 1 a Etapa 3	48,053
Traspaso de cartera Etapa 2 a Etapa 3	23,864
Reingreso de créditos CEDEVIS[9]	1,609
Reingreso de créditos coparticipados	1,316
Decrementos:	**100,048**
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 1	52,934
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 2	4,416
Aplicación de adjudicaciones	7
Liquidados por autoseguro	3
Quitas por beneficios INFO SI	549
Financiamiento a Desarrolladores, neto	12
Otros movimientos, neto[10]	42,127
Saldo final de cartera en etapa 3	**415,211**

[9] Corresponde a los Fideicomisos: (80632) CDVITOT 11U, (80716) CDVITOT 14U y (80522) CEDEVIS 07 VSM.

[10] Comprende procesos de aclaración, reversos, operaciones en línea, reposteos, entre otros.



c) Calificación de la cartera crediticia

Al 30 de septiembre de 2026, la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios se ubicó en $219,750, por lo cual, al término del tercer trimestre de 2026 la cobertura sobre la cartera total se ubicó en 11.13%, este indicador medido sobre la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 se ubicó en 52.92%. Lo anterior se explica por una disminución en el componente de riesgo de crédito y un aumento en el componente de riesgo de extensión. A continuación, se muestra la integración de la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	Septiembre 2026
Financiamiento a desarrolladores	1,253
Riesgo de crédito	197,349
Riesgo de Extensión	17,315
Complemento de pago [11]	5
Reservas adicionales reconocidas por la CNBV	3,468
Reservas adicionales ordenadas por la CNBV	360
Total estimación preventiva para riesgos crediticios	**219,750**

1. El saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios incluye reservas derivadas del financiamiento a desarrolladores por $1,253, de los cuales $1,036 son reservas por los productos del Crédito Integral Total (CIT) y del Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda (FERUV), conforme a la clasificación de etapas y atrasos calculados con base en el número de días vencidos, estos créditos se encuentran clasificados en etapa de riesgo de crédito 3.

2. Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas de la cartera de vivienda son las correspondientes al último día del mes de septiembre de 2026, al que se refiere el estado de situación financiera consolidado.

			RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS		
GRADO DE RIESGOS (*)	**IMPORTE CARTERA CREDITICIA**	**CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA**	**CRÉDITO Y EXTENSIÓN**	**COMPLEMENTO DE PAGO (**)**	**TOTAL RESERVAS PREVENTIVAS**
Riesgo A-1	551,419	4,321	4,319	2	4,321
Riesgo A-2	397,637	4,125	4,124	1	4,125
Riesgo B-1	250,453	4,356	4,356	-	4,356
Riesgo B-2	202,865	5,838	5,838	-	5,838
Riesgo B-3	63,926	3,417	3,417	-	3,417
Riesgo C-1	59,662	8,028	8,028	-	8,028
Riesgo C-2	68,409	9,922	9,921	1	9,922
Riesgo D	194,367	66,014	66,013	1	66,014
Riesgo E	189,986	108,648	108,648	-	108,648
Total	**1,978,724**	**214,669**	**214,664**	**5**	**214,669**
		Menos:			
		Reservas constituidas			**214,669**
		Exceso			-

(*) 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.

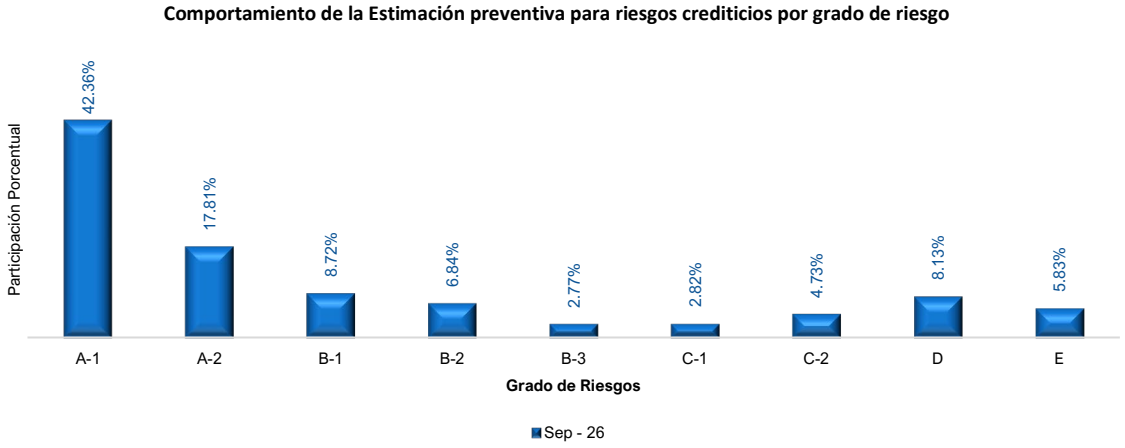
(**) Se constituye por los créditos en pesos otorgados a acreditados con ingresos menores a 5.5 VSM, los cuales generan un apoyo denominado "Complemento de pago crédito en pesos".

3. Derivado del "Programa de Regularización" que el Instituto está llevando a cabo respecto de los expedientes de crédito faltantes de entregar al Archivo Nacional de Expedientes de Crédito (ANEC) o que carecen de testimonio, la Administración decidió que a partir del cierre del ejercicio 2016 se mantenga de manera preventiva en el Estado de Situación Financiera consolidado el saldo de las reservas adicionales por $3,465; y de otras reservas adicionales para cubrir problemáticas de Línea III por $3.

[11] El complemento de pago aplica sólo para créditos en pesos.

4. Finalmente, al 30 de septiembre de 2026 el Infonavit mantiene reservas adicionales por ordenamiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) por $360.

Al tercer trimestre de 2026 se constituyeron reservas crediticias por $65,343.



d) Sistema de ahorro para el retiro

Al 30 de septiembre de 2026, las aportaciones a favor de los trabajadores ascienden a $2,449,670, de los cuales, lo correspondiente al Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR 92-97 y SAR 97) asciende a $2,443,568:

	Septiembre 2026
Saldo inicial	**2,287,655**
Aportaciones	164,507
Intereses básicos	70,037
Rendimiento adicional	-
Entrega de depósitos SAR 92-97	(41,311)
Entrega al Fondo de Pensiones para el Bienestar [12]	(1,203)
Entregas a créditos	(35,203)
Aportaciones vía "Apoyo Infonavit" y "Cofinanciamiento"	(2,411)
Otros [13]	1,497
Saldo final	**2,443,568**

e) Cuentas de orden

A continuación, se muestra la integración de las cuentas de orden:

1. Compromisos crediticios

El Infonavit cuenta con compromisos para otorgar créditos al 30 de septiembre de 2026 por $31,297.

[12] El 1° de junio de 2026, fue transferido al Fondo de Pensiones para el Bienestar el monto de $1,203; de conformidad con lo establecido en las Reglas de Operación del Fondo de Pensiones para el Bienestar aprobadas por su Comité Técnico el 19 de junio de 2024.

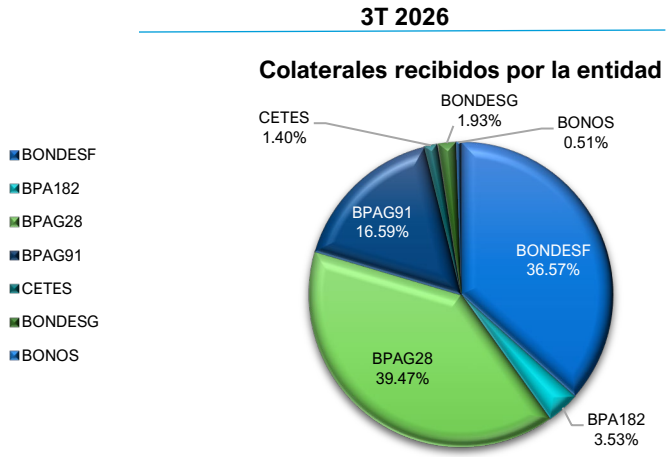
[13] Se refiere a procesos complementarios de la Subcuenta de Vivienda (Restituciones, intereses extemporáneos, devoluciones de pagos indebidos, aclaraciones de trabajadores, etc.)

2. *Bienes en administración,* a continuación, se muestra la integración de los bienes en administración:

	Septiembre 2026
Infonavit Total	10,851
Mejoravit	2,620
Infonavit más crédito	44,510
Manos a la obra	4
Créditos CEDEVIS	-
Total	**57,985**

3. *Colaterales recibidos por la entidad*

Al 30 de septiembre de 2026, el Infonavit cuenta con colaterales recibidos por $71,649, a continuación se muestra la integración:



4. *Intereses devengados no cobrados derivados de la cartera de crédito etapa 3.*

	Septiembre 2026
Intereses de cartera de crédito hipotecaria	48,792
Intereses de cartera a desarrolladores	847
Total	**49,639**

5. Otras cuentas de registro

Se integra como se describe a continuación:

	Septiembre 2026
Cartera administrada de créditos segregados[14]	235,894
Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el retiro (SAR 92 - ICEFAS)	140,577
Cartera de crédito vendida	11,742
Derechos de cobro de cartera cedida	1,800
Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Administración	799
Saldos de subcuentas de vivienda pendientes de devolver por la TESOFE (Art. 8° transitorio)	2,773
Intereses moratorios	11,421
Otras cuentas de registro	300,888
Total	**705,894**

IV. CONSOLIDACIÓN

a) Estados financieros del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT)

A continuación, se muestra el estado de situación financiera y el estado de resultado integral del FANVIT al 30 de septiembre de 2026:

ACTIVO	Septiembre 2026
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	181
INVERSIONES EN INTRUMENTOS FINANCIEROS	
Instrumentos financieros negociables	944,974
Instrumentos financieros en reporto	2,219
	947,193
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	
Deudores diversos dividendos por cobrar	2,253
TOTAL ACTIVO	**949,627**
PASIVO	
ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
Acreedores por liquidación de operaciones	1,002
TOTAL PASIVO	**1,004**

[14] Se refiere a créditos eliminados de acuerdo con lo que establece el criterio B-3 de los Criterios Contables de las Políticas de Organización de la Contabilidad del INFONAVIT, párrafos 104 al 108.



PATRIMONIO	Septiembre 2026
PATRIMONIO CONTRIBUIDO[15]	568,310
PATRIMONIO GANADO	
Resultados acumulados	323,132
Resultado integral	57,181
TOTAL DE PATRIMONIO CONTABLE	**948,623**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**949,627**
CUENTAS DE ORDEN	
Colaterales recibidos por la entidad	2,222
ESTADO DE RESULTADOS	
INGRESOS POR INTERESES	32,831
GASTOS POR INTERESES	(10)
MARGEN FINANCIERO	**32,821**
COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS	(25)
RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN	24,448
OTROS INGRESOS (EGRESOS) DE LA OPERACIÓN	4
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(67)
RESULTADO INTEGRAL	**57,181**

b) Estados financieros de Infonavit Constructora, S.A. de C.V. (INCO)

A continuación, se muestra el estado de situación financiera y el estado de resultado de INCO al 30 de septiembre de 2026:

ACTIVO	Septiembre 2026
ACTIVO CIRCULANTE	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	207
CUENTAS POR COBRAR	15
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	28,300
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS	17,164
ACTIVO NO CIRCULANTE	
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO	24
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	109
TOTAL ACTIVO	**45,819**
PASIVO	
PASIVO CIRCULANTE	
CUENTAS POR PAGAR A DESARROLLADORES	59
CONTRIBUCIONES POR PAGAR	27
ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	45,929
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	33
TOTAL PASIVO	**46,048**
CAPITAL CONTABLE	
CAPITAL CONTRIBUIDO[16]	
Capital Social	98
CAPITAL GANADO	
Pérdidas acumuladas	(71)
Resultado integral	(256)
TOTAL CAPITAL CONTABLE	**(229)**
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**45,819**

[15] Al 30 de septiembre de 2026 no se han realizado aportaciones al patrimonio del Fideicomiso, por lo que el total del patrimonio contribuido asciende a $568,310 mdp al cierre de septiembre de 2026.

[16] Al 30 de septiembre de 2026 no se han realizado aportaciones a Infonavit Constructora, S.A. de C.V. (INCO), por lo que el total del patrimonio contribuido asciende a $98 mdp al cierre de septiembre de 2026.





ESTADO DE RESULTADOS	Septiembre 2026
INGRESOS	2,387
COSTO DE VENTAS	(2,363)
UTILIDAD BRUTA	**24**
COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS	-
OTROS (EGRESOS) INGRESOS DE LA OPERACIÓN	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y VIGILANCIA	(365)
	(365)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA UTILIDAD	**(341)**
IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO	85
RESULTADO NETO	**(256)**

V. CAMBIOS EN LAS POLÍTICAS CONTABLES, CRITERIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación, se muestra una descripción sobre los aspectos más relevantes de los nuevos pronunciamientos contables que entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2026, así como la naturaleza y el efecto contable derivado de su adopción.

Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

El 21 de febrero de 2025 se publicó en el DOF (Diario Oficial de la Federación) el Decreto que reforma la Ley del Infonavit, mediante el cual se estableció que corresponde a la Asamblea General definir las políticas de organización de la contabilidad y de auditoría interna del Instituto, atendiendo a su naturaleza, objeto y régimen interno, y con apego a las NIF vigentes.

En cumplimiento de dicho mandato legal, la Asamblea General del Infonavit aprobó, en su Sesión Ordinaria celebrada el 8 de diciembre de 2025, las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las cuales entraron en vigor el 1° de enero de 2026, y constituyeron un instrumento normativo de carácter general que establece los lineamientos para el registro, valuación, presentación y revelación de la información financiera del Instituto, tomando como referencia las NIF (Normas de Información Financiera), así como disposiciones contables aplicables a organismos de naturaleza y funciones similares, considerando las particularidades operativas y jurídicas del Infonavit.

Dichas políticas contemplan, entre otros aspectos:

- la definición del marco contable aplicable al Instituto;
- los criterios generales de reconocimiento y valuación de activos, pasivos, ingresos y gastos;
- lineamientos para la presentación y revelación de la información financiera; y
- disposiciones relativas a la organización y funcionamiento del sistema contable.

Las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores entraron en vigor el 1° de enero de 2026; en consecuencia, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Con base en el análisis preliminar, la Administración estima que la adopción de estas políticas no implicará cambios sustantivos en el reconocimiento y valuación de las operaciones, dado que el Instituto continuará aplicando las NIF y los criterios contables regulatorios vigentes; no obstante, su implementación podría dar lugar a ajustes en la clasificación, presentación y revelación de determinados rubros, así como a una mayor sistematización y homogeneización de los criterios contables. Cualquier efecto que resulte material será reconocido y revelado en los estados financieros del ejercicio en que dichas políticas entren en vigor.





Normas de Carácter Prudencial y Sanas Prácticas en Materia de Crédito aplicables al Infonavit.

El 21 de febrero de 2025 se publicó en el DOF el Decreto por el que se reforma la Ley del Infonavit, mediante el cual se establece que la SHCP, con el auxilio de la CNBV, fijará las normas de carácter prudencial y las sanas prácticas a las que deberán sujetarse las operaciones en materia crediticia que realice el Infonavit. En atención a lo anterior, dichas disposiciones fueron emitidas el 1° de julio de 2025 y entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2026. Asimismo, el Infonavit se encuentra en proceso de estimar los efectos derivados de la adopción de la metodología prevista en dichas normas, conforme a lo establecido en el artículo Tercero Transitorio.

Mejoras a las NIF 2026

De acuerdo con el CINIF existen dos tipos de Mejoras a las NIF 2026, las que de conformidad con la NIF B-1, “Cambios contables y corrección de errores” generan cambios contables en los estados financieros del Infonavit, y las mejoras cuyo objetivo es hacer precisiones a las NIF para hacerlas más claras y comprensibles, y por lo tanto, no generan cambios contables.

Las mejoras que se enlistan a continuación entran en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2025. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1.

I. Las principales mejoras a las NIF 2026 que generan cambios contables se describen a continuación:

NIF B-11, Disposición de activos de larga duración y operaciones discontinuadas – Estado de flujos de efectivo

Se modifican algunos párrafos de la NIF B-11 para especificar cómo presentar los estados de flujos de efectivo en forma comparativa cuando en el periodo existen efectos derivados de la disposición de activos de larga duración y de la discontinuación de operaciones.

II. Las principales mejoras a las NIF 2026 que no generan cambios contables se describen a continuación:

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera; NIF B-4, Estado de cambios en el capital contable; y NIF B-6, Estado de situación financiera – Precisiones a diversas NIF

Se realizan precisiones a estas normas para apoyar el mejor entendimiento de las mismas, como lo son las siguientes: agregar descripciones más detalladas acerca de la mecánica de un determinado cálculo, mantener consistencia con las definiciones de otras normas, homologar alcances con los de otras normas, y clarificar redacciones para volverlas más comprensibles.

NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés – Modelo de negocio

Se modifican algunos párrafos para brindar un mejor entendimiento de las circunstancias en las que ocurre un cambio en el modelo de negocios relacionado con instrumentos financieros.

NIF D-4, Impuestos a la utilidad – Alcance

Se modifican y adicionan algunos párrafos para aclarar que la NIF D-4 es aplicable a entidades que están sujetas a impuestos determinados sobre una utilidad o pérdida fiscal.

Durante el 3er Trimestre de 2026, la SHCP no emitió alguna resolución que tenga impacto sobre el Infonavit en materia contable que deba ser revelada en este reporte.





Adicionalmente, se publicó en el DOF, el pasado 13 de abril, la "RESOLUCIÓN que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento (CUOEF)", en la cual se eliminaron las cláusulas que facultaban a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores para expedir normas de carácter prudencial, así como ejercer la supervisión del Infonavit, derivado de la reforma antes mencionada; dichas atribuciones fueron reasignadas a la Asamblea General del Instituto y a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. De igual forma, se eliminaron de las disposiciones las referencias normativas, criterios contables, anexos, metodologías y reportes regulatorios aplicables al Instituto toda vez que quedaron sin sustento legal derivado de la misma Reforma a la Ley del Infonavit.

VI. POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se mencionan las principales políticas contables del Infonavit.

a) Tesorería y FANVIT

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

Las divisas adquiridas que se pacten liquidar en una fecha posterior a la concertación de la operación de compraventa se reconocerán a dicha fecha de concertación como efectivo y equivalentes de efectivo restringidos (divisas a recibir), en tanto que, las divisas vendidas se registrarán como una salida de efectivo y equivalentes de efectivo (divisas a entregar). La contraparte deberá ser una cuenta liquidadora, acreedora o deudora, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el criterio A-3 "Aplicación de normas generales".

Los rendimientos que generan los depósitos en entidades financieras, así como los efectos de valorización de aquellos constituidos en moneda extranjera, se presentarán en el estado de resultado integral, como un ingreso o gasto por intereses, en tanto que los resultados por valuación y compraventa de divisas vinculadas a su objeto social se agruparán en el rubro de resultado por intermediación, a que hace referencia el criterio D-2 "Estado de resultados Integral" del anexo 1 de las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Inversiones en instrumentos financieros

El rubro de inversiones en instrumentos financieros comprende instrumentos financieros negociables, instrumentos financieros para cobrar principal e interés, e instrumentos financieros 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 instrumentos financieros se clasifican en instrumentos financieros negociables, instrumentos financieros para cobrar o vender o instrumentos financieros para cobrar principal e interés, con base en los modelos de negocio del Instituto y en la intención que al determinada al momento de adquisición, o bien, como instrumentos financieros recibidos en reporto cuando el destino sea el citado.

Instrumentos financieros negociables (IFN) - son aquellos instrumentos en los que el modelo de negocio tiene como objetivo invertir para obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta, es decir, en función de la administración de los riesgos de mercado de dicho instrumento.

En su reconocimiento inicial los IFN se valúan a su valor razonable, que normalmente es el precio de la contraprestación pactada en la fecha de concertación. Al efectuar una inversión en un IFN, los costos de transacción se reconocen de forma inmediata en el estado de resultado integral.





Posteriormente, los IFN se valúan a su valor razonable determinado por un proveedor de precios conforme lo establecido en los artículos del 9 al 12 de las Políticas de Organización de la Contabilidad del Infonavit. Los efectos de valuación y resultados por compraventa de las inversiones en IFN se reconocen en el estado de resultado integral.

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

Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI) - son aquellos instrumentos cuyo modelo de negocio tiene como objetivo cobrar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen una característica de préstamo. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas que corresponden solo a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago. Los IFCPI deben tener características de un financiamiento y administrarse con base en su rendimiento contractual. Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, así como los adquiridos en el mercado.

Se reconocen de manera inicial a su valor razonable y se le adicionan o restan los costos de transacción; este monto resultante es el valor bruto al que se reconoce inicialmente el IFCPI y es la base para aplicar el método de interés efectivo con la tasa de interés efectiva, es decir, es la base para el cálculo del costo amortizado del IFCPI en la valuación posterior. Considerando la base mencionada anteriomente, menos el monto de las pérdidas crediticias esperadas del IFCPI conforme la NIF C-16 representa el costo amortizado.

Cualquier costo de transacción en el que haya incurrido la Institución en la adquisición de un IFCPI, se reconoce como parte implícita del costo amortizado del IFCPI y se aplica en los resultados del ejercicio durante la vida esperada del IFCPI, con base en su tasa de interés efectiva.

El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados, así como cualquier ganancia o pérdida derivada de la baja en cuentas.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Infonavit cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que ocurre el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido. Cuando se lleven a cabo reclasificaciones de inversiones en instrumentos financieros conforme a lo establecido en el párrafo 44 de la NIF C-2, el Instituto deberá solicitar la autorización correspondiente al Comité de Riesgos, exponiendo de manera detallada el cambio en el modelo de negocio que justifique dicha reclasificación.

Para los IFCPI se determina la etapa de riesgo de crédito (etapa 1, etapa 2 y etapa 3) en la cual se encuentra el instrumento financiero conforme lo indicado en la NIF C-16. Con base en esta etapa de riesgo de crédito, la Severidad de la Pérdida y la Pérdida por Incumplimiento se determina el monto recuperable de los IFCPI valuando los flujos de efectivo que se estima recuperar a su valor presente con la tasa de interés efectiva del IFCPI. La diferencia entre el monto recuperable contra el valor bruto del IFCPI; representa el importe acumulado de las pérdidas crediticias esperadas.

Al 30 de septiembre de 2026, el Infonavit no llevó a cabo transferencias de títulos entre categorías, no designó instrumentos financieros para cobrar o vender, ni efectuó ventas de los IFCPI.

Instrumentos financieros recibidos en reporto - Los títulos recibidos en reporto se registran dentro de las Inversiones en Instrumentos Financieros, se clasifican y valúan conforme al modelo de negocio que le corresponda. De acuerdo con sus características, el modelo de negocio aplicable a los instrumentos financieros recibidos en reporto de FANVIT es el de IFN, y se valúan a su valor razonable. El modelo de negocio aplicable a los instrumentos financieros recibidos en reporto de la Tesorería es el de IFCPI, se reconocen a valor razonable y se valúan a costo amortizado a través del método de interés efectivo.





En la Sesión Ordinaria número 890 del Consejo de Administración de fecha 29 de noviembre de 2023, se aprobaron las Políticas para la Administración de las Disponibilidades Financieras de la Tesorería General del Infonavit, en donde se concluyó con el análisis realizado de que el modelo de negocio es el de Instrumentos Financieros Negociables y de Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Intereses.

En la Sesión Ordinaria número 891 del Consejo de Administración de fecha 13 de diciembre de 2023, se aprobó el modelo de negocio para los activos administrados por el FANVIT. A partir del análisis realizado, se llegó a la conclusión de que el modelo de negocio corresponde al de Instrumentos Financieros Negociables, mismos que se encuentran documentados en el "Marco de Gestión del FANVIT".

b) Cartera de crédito a la vivienda

La cartera de crédito a la vivienda corresponde al modelo de negocio cuyo objetivo es conservarla para cobrar los flujos de efectivo contractuales y los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago.

La cartera de crédito se mide inicialmente al precio de la transacción que corresponde al monto neto financiado, que resulta de adicionar o restar al monto original del crédito, el seguro que se hubiere financiado, los costos de transacción, las comisiones, los intereses y otras partidas cobradas por anticipado. Dicho precio de transacción corresponde al valor razonable de la cartera de crédito en el reconocimiento inicial y será la base para aplicar el método de interés efectivo con la tasa de interés efectiva; es decir, servirá como base para el cálculo del costo amortizado de la cartera de crédito para su reconocimiento posterior.

El saldo en la cartera de crédito será el monto efectivamente otorgado al acreditado y se registrará de forma independiente de los costos de transacción, así como de las partidas cobradas por anticipado a que se refiere el párrafo anterior, los cuales se reconocerán como un cargo o crédito diferido, según corresponda y deberán amortizarse contra los resultados del ejercicio durante la vida del crédito, conforme a la tasa de interés efectiva.

Los costos de transacción incluyen, entre otros, honorarios y comisiones pagados a agentes, asesores e intermediarios, avalúos, gastos de investigación, así como la evaluación crediticia del deudor, la evaluación y el reconocimiento de las garantías, las negociaciones para los términos del crédito, la preparación y el proceso de la documentación del crédito y el cierre o la cancelación de la transacción, incluyendo la proporción de la compensación a empleados directamente relacionada con el tiempo invertido en el desarrollo de esas actividades. Por otra parte, los costos de transacción no incluyen premios o descuentos, los cuales forman parte del valor razonable de la cartera de crédito al momento de la transacción.

Para determinar la tasa de interés efectiva, el Instituto deberá seguir los pasos siguientes:

1. Determinar el monto de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir, mediante la sumatoria del principal y los intereses que se recibirán conforme al esquema de pagos del crédito, durante el plazo contractual, o en un plazo menor si es que existe una probabilidad de pago antes de la fecha de vencimiento u otra circunstancia que justifique la utilización de un plazo menor.
2. Determinar el interés efectivo, deduciendo de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir, determinados conforme al numeral anterior, el monto neto financiado.
3. Determinar la tasa de interés efectiva, representa la relación entre el numeral 1 anterior y el monto neto financiado.

Cuando en términos del numeral 1 anterior, el Instituto utilice un plazo menor al contractual, deberá contar con evidencia suficiente de las circunstancias que justifican la aplicación de dicha opción.





La tasa de interés efectiva podrá determinarse por un portafolio de créditos siempre que los términos contractuales, así como los costos e ingresos asociados a su otorgamiento sean idénticos para todo el portafolio.

Cuando conforme a los términos del contrato, la tasa de interés se modifique periódicamente, la tasa de interés efectiva calculada al inicio del periodo, podrá ser la que se utilice durante toda la vida del crédito, es decir, no deberá volver a determinarse para cada periodo. Lo anterior, deberá quedar sustentado en las políticas contables.

En el reconocimiento posterior, la cartera de crédito se valúa a su costo amortizado, el cual debe incluir los incrementos por el interés efectivo devengado, las disminuciones por la amortización de los costos de transacción y de las partidas cobradas por anticipado, así como las disminuciones por los cobros de principal e intereses y por la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Las comisiones que se reconozcan con posterioridad al otorgamiento del crédito, aquellas que se generen como parte del mantenimiento de dichos créditos, así como las que se cobren con motivo de créditos que no hayan sido colocados, se reconocerán contra los resultados del ejercicio en la fecha en que se devenguen.

Los regímenes con los que se clasifica la cartera son los siguientes:

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

i) Categorización de la cartera de crédito por nivel de riesgo de crédito

Cartera con riesgo de crédito etapa 1.- Son todos aquellos créditos otorgados y adquiridos que se reconocerán en esta categoría, siempre y cuando no cumplan con los criterios de categorización a que se refieren las secciones de traspaso a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 y traspaso a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3.

Podrán continuar considerándose como cartera con riesgo de crédito etapa 1, aquellos créditos por los que se obtenga una prórroga, en tanto subsista dicha prórroga. En los casos de créditos que, al momento de ser otorgada una prórroga, estén clasificados como cartera con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3, deberán mantener su clasificación y permanecerán en ella hasta que se liquiden totalmente los saldos exigibles pendientes de pago (principal e intereses, entre otros).

Cartera con riesgo de crédito etapa 2.- Los créditos deberán reconocerse como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2, atendiendo a lo dispuesto en las Normas Prudenciales, con excepción de los créditos que se describen en el párrafo siguiente.

Cartera con riesgo de crédito etapa 3.- Son aquellos créditos con deterioro crediticio originado por la ocurrencia de uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros de dichos créditos.

El saldo insoluto conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato de crédito deberá reconocerse como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 cuando:

1. Se tenga conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.
2. Tratándose de créditos a la vivienda conforme a la modalidad de pago correspondiente (REA o ROA), las amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente y presenten 91 o más días de vencidos.





3. Las amortizaciones de los créditos que no estén considerados en los numerales anteriores, que no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, siempre que los adeudos correspondan a:

Créditos con	*Días naturales de vencido*
Pagos periódicos parciales de principal e intereses	91 o más días en capital o interés
Cartera en prórroga	91 o más días en capital o interés (una vez que venza la prórroga)

4. El traspaso a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 de estos créditos a que se refiere el numeral 2 contarán con el plazo establecido en dicho numeral más un plazo adicional de 30 días, es decir, no podrán exceder de 120 días vencidos para el traspaso a cartera de crédito etapa 3 a partir de la fecha en la que:

   a) Los recursos del crédito sean dispuestos para el fin con que fueron otorgados;
   b) El acreditado de inicio a una nueva relación laboral por la que tenga un nuevo patrón, o
   c) El Instituto hayan recibido el pago parcial de la amortización correspondiente. La excepción contenida en el presente inciso será aplicable siempre y cuando se trate de créditos bajo el esquema ROA, y cada uno de los pagos realizados durante dicho periodo representen, al menos, el 5% de la amortización pactada.

Deberán reconocerse como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3, aquellos créditos respecto de los cuales el Instituto cuente con algún elemento para determinar que deben migrar de etapa 1 o 2 a etapa 3, de conformidad con lo dispuesto en las Normas Prudenciales.

ii) Renegociaciones

Los créditos con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 que se reestructuren o renueven no podrán ser clasificados en una etapa con menor riesgo de crédito por efecto de dicha reestructura o renovación, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, que se reestructuren durante su plazo o se renueven en cualquier momento, deberán traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, y permanecer en dicha etapa hasta el momento en que exista evidencia de pago sostenido, de conformidad con lo establecido en el criterio B-3 “Cartera de crédito” del anexo 1 de las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Las líneas de crédito dispuestas, que se reestructuren o renueven en cualquier momento, deberán traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, salvo cuando se cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor y se hayan cumplido las siguientes condiciones:

   a) Liquidado la totalidad de los intereses exigibles, y
   b) Cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.

Tratándose de disposiciones hechas al amparo de una línea de crédito, cuando se reestructuren o renueven de forma independiente de la línea de crédito que las ampara, deberán evaluarse de conformidad con la presente sección atendiendo a las características y condiciones aplicables a la disposición o disposiciones reestructuradas o renovadas.





Derivado de la evaluación a que se refiere el párrafo anterior, si se concluyera que una o más de las disposiciones otorgadas al amparo de una línea de crédito deban traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, por efecto de su reestructura o renovación el total del saldo dispuesto de la línea de crédito a la fecha de la reestructura o renovación, deberá traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito.

Podrá traspasarse el saldo total dispuesto de la línea de crédito a una clasificación con menor riesgo de crédito, cuando exista evidencia de pago sostenido de las disposiciones que originaron dicho traspaso, y se haya cumplido con todas las obligaciones exigibles del total de la línea de crédito en la fecha de la evaluación.

Los créditos con riesgo de crédito en etapas 1 y 2, con características distintas a las señaladas anteriormente, que se reestructuren o se renueven, sin que haya transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, podrán permanecer en la misma categoría, únicamente cuando:

a) El acreditado hubiere cubierto la totalidad de los intereses devengados a la fecha de la renovación o reestructuración, y
b) El acreditado hubiere cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.
c) No se haya ampliado el periodo de gracia que, en su caso, se hubiere previsto en las condiciones originales del crédito.

Cuando se trate de créditos con riesgo de crédito en etapas 1 y 2, con características distintas a las señaladas en los párrafos anteriores que se reestructuren o renueven durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, deberán traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, salvo que el acreditado hubiere:

a) liquidado la totalidad de los intereses devengados a la fecha de la renovación o reestructuración;
b) cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y
c) cubierto el 60% del monto original del crédito.

En caso de no cumplirse las condiciones descritas en los párrafos anteriores, según corresponda, el crédito deberá traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, desde el momento en que se reestructure o renueve y hasta en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con riesgo de crédito en etapas 1 y 2, que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, deberán traspasarse a cartera con riesgo de crédito etapa 3 salvo cuando el Instituto cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos deberán estar debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

En el caso de que mediante una reestructura o renovación se consoliden diversos créditos otorgados por el Instituto a un mismo acreditado, se deberá analizar cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovaran por separado y, si de tal análisis se concluye que uno o más de dichos créditos se habrían traspasado a cartera con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 por efecto de dicha reestructura o renovación, entonces el saldo total del crédito consolidado deberá traspasarse a la categoría que correspondería al crédito objeto de consolidación con mayor riesgo de crédito.

Los créditos clasificados en la etapa de riesgo de crédito 2 por efecto de una reestructura o renovación, deberán ser evaluados periódicamente a fin de determinar si existe un incremento en su riesgo que origine que deban ser traspasados a la etapa de riesgo de crédito 3.





No serán susceptibles de traspasarse a una categoría con mayor riesgo de crédito, por efecto de su reestructuración, aquellas reestructuras que a la fecha de la operación presenten cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifiquen una o varias de las siguientes condiciones originales del crédito:

- Tasa de interés: cuando se mejore al acreditado la tasa de interés pactada.
- Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago deberá permitir la omisión de pago en periodo alguno.

iii) Reestructuración

Es aquella renegociación de la que se deriva cualquier modificación a las condiciones originales del crédito, entre las cuales se encuentran:

- Cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito;
- Cambio de moneda o unidad de cuenta (por ejemplo, VSM o UMA);
- Concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito;
- Prórroga del plazo del crédito;
- Modificación al esquema de pagos pactado, o
- Ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate.

Los créditos con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 que se reestructuren o renueven no podrán ser clasificados en una etapa con menor riesgo de crédito por efecto de dicha reestructura o renovación, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

iv) Pago sostenido

Se acredita pago sostenido del crédito cuando el acreditado cubre el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, con un mínimo de una amortización en los créditos bajo el esquema de ROA y tres amortizaciones para los créditos bajo el esquema de REA.

Para el caso de créditos comerciales, se considerará que existe pago sostenido cuando el acreditado cubra el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, con un mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito cuando se trate de amortizaciones menores o iguales a 60 días, o el pago de dos amortizaciones en caso de créditos con periodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubran periodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización.

Cuando los periodos de amortización pactados en la reestructura o renovación, no son homogéneos, el Infonavit considera el número de periodos que representen el plazo más extenso, para efectos de la acreditación de pago sostenido.

Para las reestructuraciones de créditos en las que se modifique la periodicidad del pago a periodos menores, se deberá considerar el número de amortizaciones del esquema original del crédito.

Los créditos que por efecto de una reestructura o renovación sean traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, permanecen un mínimo de tres meses en dicha etapa a efecto de acreditar pago sostenido y en consecuencia se traspasan a la etapa inmediata siguiente con menor riesgo de crédito. Lo anterior con excepción de los créditos con pago de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento.





v) Suspensión de la acumulación de intereses

Se suspende la acumulación de los intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el saldo insoluto del crédito se considere como con riesgo de crédito etapa 3. En aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo, también se suspende la acumulación de intereses. Asimismo, el saldo pendiente de amortizar de los costos de transacción, así como de las partidas cobradas por anticipado y en caso de existir, el efecto de la utilidad o pérdida en renegociación pendiente de amortizar son reconocidos contra los resultados del ejercicio.

En tanto el crédito se mantenga en cartera con riesgo de crédito etapa 3, el control de los intereses devengados se lleva en cuentas de orden. En caso de que dichos intereses sean cobrados, se reconocen directamente en el estado de resultado integral consolidado en el rubro de "Ingresos por intereses".

En caso de que los intereses registrados en cuentas de orden sean condonados o se castiguen, son cancelados de cuentas de orden sin afectar el rubro de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

vi) Castigos, eliminaciones y recuperaciones de cartera de crédito

Infonavit deberá evaluar periódicamente si un crédito con riesgo de crédito etapa 3 debe permanecer en el estado de situación financiera, o bien, ser castigado. En todo caso, deberá existir evidencia de las gestiones formales de cobro que se hayan ejercido, así como de los elementos que acreditan la imposibilidad práctica de recuperación del crédito de acuerdo con las políticas internas del Infonavit debidamente establecidas en sus manuales de crédito.

El castigo a que se refiere el párrafo anterior se realizará cancelando el saldo del crédito, determinado como incobrable por la Administración, contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. Cuando el crédito a castigar exceda el saldo de su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se deberá incrementar hasta por el monto de la diferencia.

Adicionalmente, se podrá optar por eliminar de su activo aquellos créditos con riesgo de crédito etapa 3 que se encuentren provisionados al 100% de acuerdo con lo señalado en los párrafos anteriores, aun cuando no cumplan con las condiciones para ser castigados. Para tales efectos el Infonavit deberá cancelar el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Cualquier recuperación derivada de créditos previamente castigados o eliminados conforme a los párrafos anteriores, deberá reconocerse en los resultados del ejercicio, en el rubro de estimación preventiva para riesgos crediticios, salvo que las recuperaciones provengan de pagos en especie, cuyo tratamiento deberá efectuarse en términos del criterio B-4 "Bienes Adjudicados".

Los costos y gastos incurridos por la recuperación de cartera de crédito deberán reconocerse como un gasto dentro del rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

Con fundamento en lo establecido en los párrafos anteriores y mediante resolución del H. Consejo de Administración con número RCA-10895-04/22 de fecha 27 abril de 2022, se autorizó que los créditos que, por sus características no cuenten con los elementos suficientes para gestionar un juicio hipotecario ordinario, o bien, que por su alta precariedad social resultaría inequitativa la ejecución de las garantías hipotecarias, podrán ser susceptibles de segregación (eliminación del estado de situación financiera conforme al criterio B-3), siempre que cumplan con las siguientes características:





- Créditos reservados al 100% con 48 o más atrasos (con excepción de aquellos que tengan una reestructura en proceso de cura).
- El régimen del crédito debe ser REA.
- El estatus contable del crédito debe ser E3.
- La situación del crédito de ser igual a “activa”.
- El portafolio contable del crédito debe ser “Infonavit” (0000).
- Las reservas deben ser 100% o mayores.
- Créditos en pesos y en VSM, indistintamente.
- Los créditos no deberán ser Cofinanciados ni Coparticipados.

Al 30 de septiembre de 2026, no se realizaron reintegros, segregación ni castigos de créditos de cartera.

vii) Quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, es decir, el monto perdonado del pago del crédito en forma parcial o total se reconocen con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de estas exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, previamente se constituye la estimación correspondiente hasta por el monto de la diferencia.

Este tratamiento se aplica para aquellos montos que la Institución perdona al acreditado por un incremento en el riesgo de crédito. En el caso de descuentos y bonificaciones que no están asociados al incremento en el riesgo de crédito, se disminuyen los ingresos que les dieron origen.

e) Estimación Preventiva para riesgos crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios mide aquella porción del crédito que se estima no tendrá viabilidad de cobro. El monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios deberá determinarse con base en las Metodologías Internas autorizadas por la SHCP para cada tipo de crédito y nivel de riesgo de crédito de acuerdo con las Normas Prudenciales, así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas y reconocidas por la SHCP, debiendo reconocerse en los resultados del ejercicio del periodo que corresponda.

Tratándose de créditos con riesgo de crédito en etapa 3 en los que en su reestructuración se acuerde la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, el Instituto deberá crear una estimación por el 100% de dichos intereses. La estimación se podrá cancelar cuando se cuente con evidencia de pago sostenido.

La estimación de pérdidas crediticias esperadas correspondiente a partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito tales como gastos de juicio, se determinará aplicando el mismo porcentaje de riesgo asignado para el crédito asociado, conforme a lo establecido en las Metodologías Internas de las Normas Prudenciales.

Tratándose de líneas de crédito el Instituto deberá constituir las estimaciones correspondientes al saldo no dispuesto, conforme a lo establecido en las Metodologías Internas de las Normas Prudenciales.

Para el caso de créditos denominados en VSM y UMA, la estimación correspondiente a dichos créditos se denominará en la moneda o unidad de cuenta de origen que corresponda.

Actualmente la administración de Riesgo de Crédito realiza la estimación de reservas crediticias para los siguientes conceptos:





Riesgo de crédito

Como se menciona en los párrafos anteriores, la estimación de reservas por riesgo de crédito se determinará conforme al modelo interno aprobado por la SHCP; sin embargo, dicho modelo se encuentra aún en proceso de autorización. En tanto concluye este proceso, el Instituto continúa aplicando las metodologías establecidas en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF), vigentes a partir de 2024, específicamente en su apartado B, "De la metodología de la Cartera Hipotecaria de Vivienda del Infonavit y Fovissste".

Uno de los principales elementos de dicha normativa es la clasificación de los créditos utilizando tres "Etapas de Riesgo de Crédito" (Artículo 109) de acuerdo con su incremento significativo de riesgo crediticio.

En cuanto a la metodología de cálculo, el ordenamiento sólo mandata cambios para los créditos que tienen 2 o 3 atrasos mensuales (Etapa 2), las reglas no establecen cambios en las fórmulas para los créditos que no están en esta condición.

A este respecto, el Instituto lleva a cabo la estimación de reservas crediticias con base en la clasificación de la cartera en las tres "Etapas de Riesgo de Crédito" con apego a la CUOEF.

Riesgo de extensión

Riesgo de extensión es la reserva por el saldo que no se cubre cuando termine el plazo del crédito y que haya cubierto 360 pagos efectivos, conforme a la Ley del Infonavit, los saldos deben cancelarse al ocurrir esta situación, aunque los créditos no estén completamente amortizados.

El riesgo de extensión se obtiene restando al saldo insoluto del crédito, el saldo teórico del crédito (valor presente de los pagos pendientes de realizar, descontados a la tasa de interés del crédito). El resultado se multiplica por la probabilidad de supervivencia, calculada como el complemento de la probabilidad de incumplimiento para la reserva por el riesgo de crédito.

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

Desde mayo de 2013 se autorizó el producto de Crédito en Pesos para personas trabajadoras con ingresos de 6.5 VSM o más y desde mayo de 2014 para personas trabajadoras con ingresos menores a 6.5 VSM, conforme a la última actualización del producto.

En este producto, el Infonavit aplica un complemento al pago condicionado al pago puntual convenido con la persona acreditada. 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 a la persona acreditada con base en el salario con que originó el crédito (aproximadamente el 25% de su ingreso mensual).

De esta forma es más transparente el apoyo que reciben los acreditados. 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.





f) Reservas Crediticias para los programas de Financiamiento a Desarrolladores

De acuerdo con el artículo 121 de la CUOEF, los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, previo a la calificación de los créditos de su Cartera Crediticia Comercial, clasificarán cada uno de los créditos en alguno de los siguientes grupos, según sean otorgados a:

I. Entidades federativas y municipios.
II. Proyectos con fuente de pago propia.
III. Fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos, no incluidos en la fracción II de este artículo, así como esquemas de crédito comúnmente conocidos como “estructurados”.
IV. Entidades financieras.
V. Personas morales no incluidas en las fracciones anteriores y físicas con actividad empresarial.

Los créditos de los programas Crédito Integral Total (CIT) y el Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda (FERUV) se consideran proyectos con fuente de pago propia y de acuerdo con el artículo 122 de las Disposiciones, el monto de las reservas preventivas de cada crédito considera que, en el caso de créditos que se otorguen para el financiamiento de proyectos de inversión, bienes, mercancías o productos básicos, o bienes raíces generadores de rentas y que cumplan con los requisitos establecidos en el Anexo 29 de las Disposiciones, los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento calcularán el monto de las reservas preventivas de estos créditos conforme a lo establecido en dicho Anexo.

De acuerdo con la Sección II del Anexo 29, los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento determinarán el porcentaje aplicable para el cálculo de la reserva crediticia del i-ésimo crédito considerando aspectos cuantitativos y cualitativos del mismo, cada uno de los cuales se reflejarán en un puntaje. Cabe señalar que, de los programas CIT y FERUV, la última originación de créditos data del año 2018, por lo que las acciones realizadas de esa fecha hoy en día se concentran en la recuperación de estos y los cuales se encuentran reservados al cien por ciento.

g) Otras cuentas por cobrar, neto

Este rubro se integra por préstamos al personal, deudores diversos, gastos por comprobar y deudores de operación, los cuales primordialmente se reservan al 100% de acuerdo con su antigüedad, después de los 90 días naturales desde su registro inicial.

Metodología Simplificada para Cuentas por Cobrar

La metodología simplificada se definió como una matriz de provisiones compuesta por ratios de pérdida para cada grupo homogéneo de riesgo, los cuales poseen características de riesgo similares.

Empleavit

En octubre de 2015, inició operaciones el Empleavit, el cual es un crédito a la vivienda con Garantía Hipotecaria para Empleados Infonavit. La constitución de reservas se estima con la metodología correspondiente a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda. Para estos créditos no existe la cobranza social, es decir, no existen productos de reestructuras, prórrogas ni tolerancia en el pago. Por ello, una vez que el crédito se encuentre en etapa 3, se detona la recuperación de la garantía.





Etapas de riesgo de crédito.

El Infonavit clasifica, desde su reconocimiento inicial, los créditos en las etapas siguientes, dependiendo del incremento significativo del riesgo crediticio que estos evidencien, conforme lo establece el artículo 109 de la CUOEF como se muestra a continuación:

Descripción	*Concepto*
Etapa 1	Para los créditos que cumplan: Créditos con $ATR_i \leq 1$.
Etapa 2	Para los créditos que cumplan: Créditos con $ATR_i > 1$ y $ATR_i \leq 3$.
Etapa 3	Para los créditos que cumplan: Créditos con $ATR_i > 3$ o cuando el crédito se encuentre en cartera con riesgo de crédito etapa 3 de acuerdo con los Criterios Contables, lo que se cumpla primero.

Adicionalmente, si el Infonavit cuenta con algún elemento para determinar que un crédito debe migrar de etapa 1 a etapa 2, o de etapa 1 a etapa 3, o de etapa 2 a etapa 3, podrá realizarlo sin la necesidad de cumplir con lo establecido en la tabla anterior. Los criterios bajo los cuales el Infonavit podrá realizar dicha migración deberán estar formalizados dentro de los manuales de políticas y procedimientos de estas instituciones y deberán ser aplicados de forma consistente. El Infonavit deberá documentar en un registro o bitácora la migración de etapas basadas en los criterios antes mencionados, incluyendo, como mínimo, la identificación del personal responsable de la aprobación, el criterio bajo el cual se realizó la migración, así como la fecha a partir de la cual se hizo efectiva la migración. La Comisión podrá ordenar que el Infonavit rectifique las reservas constituidas conforme a lo anterior cuando, a su juicio, las políticas y procedimientos no sean aplicados de manera consistente, o bien no reflejen la diferencia entre el deterioro crediticio observado y el identificado por el Infonavit.

VII. INTEGRACIÓN DEL H. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el tercer trimestre de 2026, se realizaron los siguientes cambios en los representantes ante el Consejo de Administración.

INTEGRANTES DEL GOBIERNO FEDERAL

- **Secretaría de Bienestar (SB)**

	Persona que ocupaba el cargo	**Nueva Designación**
Integrante propietario	Ariadna Montiel Reyes	Pendiente nombramiento

https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavitmx/mx2/el-instituto/organos-colegiados/consejo





5. ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

A. Clasificaciones contables y valores razonables

Las tablas que se presentan a continuación muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2026, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en los modelos de negocio determinados por el Infonavit. Las tablas no incluyen información para los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

30 de septiembre de 2026	Otros	Instrumentos de deuda bancaria	Instrumentos de capital	Instrumentos de deuda gubernamental	Total
Nota					
Valor en libros:					
IFN	2,219	133,178	296,223	515,573	947,193
IFCPI	-	60,132	-	69,353	129,485
Total	**2,219**	**193,310**	**296,223**	**584,926**	**1,076,678**
Valor razonable:					
Nivel 1	2,219	133,178	296,223	515,573	947,193
Nivel 2	-	60,132	-	69,353	129,485
Total	**2,219**	**193,310**	**296,223**	**584,926**	**1,076,678**

Los instrumentos de deuda corporativa tienen tasas de interés entre un 12.84% y 3.35% y sus vencimientos fluctúan entre cero y 44 años.

B. Administración de Riesgos

El Infonavit está expuesto a los siguientes riesgos discrecionales, no discrecionales y no cuantificables por su operación alineada con su visión y misión:

- Riesgo de contraparte
- Riesgo de mercado
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de crédito
- Riesgo de extensión
- Riesgos operacionales (incluye el riesgo tecnológico y legal)
- Riesgo reputacional
- Riesgo estratégico

Políticas de administración de riesgos

El Infonavit tiene un área de Administración Integral de Riesgos, que apoya en la toma de decisiones relacionadas con la operación diaria para prevenir posibles pérdidas potenciales y en el establecimiento de sólidas prácticas para proteger el patrimonio del Infonavit.

Las políticas de administración de riesgos del Infonavit se establecen para identificar, evaluar y analizar los riesgos, establecer límites adecuados, monitorear los riesgos y verificar el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas para la administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Instituto.

El Infonavit implementa diversas estrategias para promover la cultura de riesgos, cuyo objetivo es permear valores, elementos y conocimientos relacionados con la toma de riesgos y las actividades de control correspondientes, con base en los roles y responsabilidades del personal a fin de generar propiedad en la gestión de riesgos.





El Comité de Auditoría supervisa como la MATDO monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Infonavit, y revisa la congruencia de la estrategia de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Infonavit. El área de Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos cuyos resultados se informan al Comité de Auditoría para mejorar la eficiencia, la efectividad y la sustentabilidad de los procesos y operaciones del Instituto con base en las Políticas Generales de Auditoría Interna, el Proceso General de Auditoria, y las Normas de Carácter Prudencial y Sanas Prácticas en Materia de Crédito aplicables al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

La misión del Infonavit de dar soluciones financieras para que las personas trabajadoras derechohabientes accedan a una vivienda adecuada, así como 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. Por ello, por lo que en 2014 se creó la Coordinación de Riesgos como un área independiente encargada de la medición y el control de los riesgos de crédito, de extensión, de contraparte, de mercado, de liquidez, de balance, operacionales, legales, tecnológicos, reputacionales y estratégicos a los que el Infonavit está expuesto en su actividad cotidiana, así como de mantener la solvencia de corto y largo plazo para garantizar su sustentabilidad.

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 la capacidad operativa.
- Desarrollar políticas y procedimientos para administrar los tipos de riesgos cuantificables a los que se expone 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.

Además, el Infonavit cuenta con un Manual de Administración de Riesgos a través del cual se incorpora el Manual de Riesgo de Crédito que detalla los objetivos, lineamientos, políticas y metodologías aprobadas por el Comité de Riesgos y el Consejo de Administración y los procedimientos relacionados con la administración de los riesgos que enfrenta.

Administración de riesgos financieros

El Infonavit está expuesto a los siguientes riesgos financieros derivado de sus operaciones con instrumentos financieros:

- Riesgo de contraparte
- Riesgo de mercado
- Riesgo de liquidez

Adicionalmente, se computa el monto de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo.





Al respecto del riesgo de contraparte y de mercado, las metodologías se aplican a las inversiones en instrumentos financieros del Infonavit, las cuales al cierre de septiembre 2026 se componen de la siguiente manera:

	Valor de Mercado
Instrumentos financieros negociables	87.78%
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	5.58%
Instrumentos financieros recibidos en reporto	6.64%

Riesgo de Contraparte

El riesgo de contraparte se define como la pérdida potencial ante la falta de pago de una contraparte en las operaciones de inversión que efectúe el Instituto.

Entre los principales factores que se deben tomar en cuenta al medir este tipo de riesgo, se encuentran la calificación crediticia del emisor, su capacidad de pago, las pérdidas crediticias esperadas, ya sean por incumplimiento de pago de intereses o del principal y la probabilidad de incumplimiento.

El objetivo de la administración del riesgo de contraparte es asegurar que el Instituto, al operar e invertir recursos con contrapartes o emisores, estime la exposición a este tipo de riesgo asociada a los instrumentos financieros tanto actual como futura, informando a las instancias correspondientes sobre los niveles que presenta dicha exposición.

La clasificación de los instrumentos financieros se realiza conforme a la NIF C-2, considerando el modelo de negocio y, si aplica, la prueba de Solamente Pagos de Principal e Interés (SPPI). Siguiendo esta metodología, los instrumentos del portafolio FANVIT han sido clasificados bajo el modelo de Instrumento Financiero Negociable (IFN). Los instrumentos gestionados por Tesorería se clasifican en IFN para la compra/venta en directo de valores gubernamentales e Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (IFCPI) para títulos recibidos en reporto y pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento (PRLV).

De acuerdo con la Norma NIF C-16, se debe reconocer la estimación de Pérdidas Crediticias Esperadas (PCE) por deterioro de los Instrumentos Financieros por Cobrar (IFC), que incluyen los IFCPI y los Instrumentos Financieros para Cobrar y Vender (IFCV). Sin embargo, aquellos instrumentos clasificados como IFCPI que no prevean un incumplimiento en los próximos 12 meses o que cuenten con garantías/colaterales suficientes para cubrir su valor no requerirán reconocer deterioro. Los instrumentos clasificados como IFN no se ven afectados por el deterioro en los estados financieros.

Bajo estos modelos de negocio, se reconocen únicamente las inversiones en PRLV y Reportos gestionados por la Tesorería como IFCPI, las cuales se encuentran garantizadas por un colateral o garantía explícita y tienen una duración que no excede los 3 meses. Dado que no se prevé un incumplimiento en los próximos 12 meses, no se reconoce deterioro adicional.



Si bien no es requerido reconocer el deterioro de los instrumentos financieros, para fines informativos se revela la pérdida crediticia esperada a 12 meses (último trimestre y año previo) del portafolio FANVIT, estimada a partir de las probabilidades de incumplimiento implícitas en las sobretasas de mercado para las inversiones en instrumentos corporativos y en el caso de los reportos, a partir de la probabilidad de incumplimiento implícita de acuerdo con la calificación de sus contrapartes:

	sep-26		jun-26		sep-25	
Temporalidad	**Exposición (mdp)**	**Pérdida Esperada (mdp)**	**Exposición (mdp)**	**Pérdida Esperada (mdp)**	**Exposición (mdp)**	**Pérdida Esperada (mdp)**
12 meses	117,540	33.49	118,998	86.88	114,081	567

- Nota: Sólo se considera exposición a instrumentos corporativos debido a que los instrumentos respaldados por el Gobierno Federal se les considera con una Probabilidad de Incumplimiento de cero.

Sólo se considera exposición a instrumentos corporativos debido a que los instrumentos respaldados por el Gobierno Federal se les considera con una Probabilidad de Incumplimiento de cero.

Los instrumentos IFCPI, que corresponden al portafolio de Tesorería y están constituidos por operaciones de reporto y PRLV, no presentan exposición significativa al riesgo crediticio debido a que:

- Su plazo no excede los 28 días
- Cuentan con garantías gubernamentales o colaterales que cubren su valor
- No se prevé incumplimiento en el horizonte de inversión

Durante el periodo de junio a septiembre de 2026, se registraron los cambios de calificación crediticia en instrumentos financieros de la siguiente forma:

- Se apreció una calificación crediticia
- Se degradaron 6 calificaciones crediticias (todas de una misma emisora)

El Instituto gestiona la concentración del riesgo mediante límites establecidos por contraparte y calificación crediticia, monitoreando diariamente las calificaciones y las condiciones de mercado que pudieran impactar la probabilidad de incumplimiento. La degradación en la calificación crediticia durante el trimestre, como se detalla anteriormente, no representó un impacto en el perfil de riesgo del portafolio.

La calidad crediticia de las inversiones en instrumentos financieros de Renta Fija realizadas por el FANVIT y la Tesorería al cierre de septiembre de 2026 se resume de la siguiente manera.

Calidad Crediticia	**%**
Gubernamental	83.42%
AAA	13.64%
AA+	1.65%
AA	0.83%
AA-	0.45%
Menor a A-	0.01%
Total	**100%**

- Nota: No se considera a la Deuda Soberana Extranjera en esta distribución

Al cierre de septiembre de 2026, el portafolio del Infonavit (FANVIT + Tesorería) estaba compuesto, principalmente, por inversiones en Renta Fija (65.83%), sin considerar a la Deuda Soberana Extranjera), con una mayor concentración en papel gubernamental (54.91%).



Riesgo de mercado

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

El objetivo de la función de administración del riesgo de mercado es llevar a cabo el análisis, la evaluación y el seguimiento de las posiciones sujetas a este tipo de riesgo con el objetivo de garantizar el cumplimiento de los límites establecidos por el Consejo de Administración. Para tal efecto, se estimarán las pérdidas potenciales ocasionadas por variaciones en los factores de riesgos, que inciden en el valor de mercado de las diversas inversiones.

La tenencia de diferentes tipos de activos resulta en exposición al riesgo de moneda, al riesgo de tasa de interés y al riesgo en cambio de precios, todos ellos componentes del riesgo de mercado, lo que podría afectar el rendimiento de las inversiones en instrumentos financieros contenidas en los portafolios de Tesorería y Fanvit. Es esencial llevar a cabo una gestión adecuada del riesgo de mercado en los portafolios de inversión, esto permitirá proteger sus rendimientos, los cuales tienen un impacto directo en la remuneración a la subcuenta de vivienda de las personas derechohabientes.

El Infonavit cuantifica el riesgo de mercado mediante la metodología de Valor en Riesgo (VaR, por sus siglas en inglés), definida como la pérdida máxima esperada que podría registrar un portafolio de instrumentos financieros en un día, con un nivel de confianza de 97.5%. El VaR se calcula a partir de matrices de escenarios de pérdidas y ganancias proporcionadas por el Proveedor de Precios, las cuales se construyen mediante el método de Simulación Histórica con una ventana de 1,000 días. Asimismo, se estima el Valor en Riesgo Condicional (CVaR), definido como el valor esperado de la pérdida dado que esta excede el VaR al mismo nivel de confianza. El CVaR se considera una medida complementaria al VaR, ya que es más sensible al riesgo asociado a escenarios extremos. Adicionalmente, el Infonavit evalúa el desempeño del portafolio mediante escenarios de sensibilidad y escenarios de estrés.

i. Exposición y Valor en Riesgo por portafolio, moneda y patrimonio contable

La metodología de riesgo de mercado se aplica a las inversiones en instrumentos financieros del Infonavit.

Para la cuantificación del consumo de límites de riesgo de mercado, el Infonavit considera el valor porcentual del CVaR respecto al Activo Neto. El Activo Neto representa el valor activo del portafolio de inversión eliminando el efecto de operaciones en tránsito y de provisiones por concepto de depreciación e irrecuperabilidad.

Al cierre de septiembre de 2026, el CVaR de mercado del portafolio FANVIT se ubicó en 0.75%, con una disminución de 6 pb respecto al trimestre anterior. Este decremento se explica principalmente por la actualización de la ventana histórica, que excluye escenarios de agosto y septiembre de 2022, caracterizados por elevada inflación, incrementos en las tasas de interés y presiones en los mercados de bonos y acciones.

Por su parte, la Tesorería mantuvo un CVaR de mercado de 0%, consistente con la composición de su portafolio, caracterizado por instrumentos líquidos y de corto plazo.

En conjunto, el portafolio del Infonavit (FANVIT y Tesorería) registró un CVaR de 0.66%, es decir, 7 pb por debajo del trimestre anterior. Esta disminución refleja principalmente el comportamiento de FANVIT y el efecto de la actualización de la ventana histórica.



El consumo de los límites de riesgo de mercado tanto para el portafolio del Fanvit y de la Tesorería se encontraron por debajo del límite vigente a lo largo del tercer trimestre de 2026.

Consumo de límites de CVaR de Mercado por portafolio

	Activo Neto (AN)	CVaR (Sep 26)	CVaR /AN %	Límite*
Fanvit	948,623	7,089	0.75%	1.10%
Tesorería	129,486	-	0.00%	0.25%
Infonavit	**1,078,109**	**7,089**	**0.66%**	**0.95%**

- Considera inversiones en instrumentos financieros y divisas.

AN: Representa el valor activo eliminando el efecto de operaciones en tránsito y de provisiones por concepto de depreciación e irrecuperabilidad.
* El H. Consejo de Administración (HCA) del Infonavit en su Sesión Ordinaria (SO) 921 aprobó la actualización de límites de Riesgo de Mercado, entrando en vigor el 1 de octubre 2025.

Desde la perspectiva del portafolio por moneda, al cierre de septiembre de 2026, las tres monedas registraron cambios en el VaR porcentual respecto al trimestre anterior: moneda nacional (-4pb), dólar (-8pb) y UDI (-11pb), reflejando la volatilidad del mercado durante el periodo.

Valor de Mercado y VaR por Moneda

Moneda	Valor de Mercado (Sep26)	VaR (Sep26)	%VM
MXN	609,399	2,744	0.45%
UDI	209,848	1,498	0.71%
USD	257,485	3,466	1.35%
Infonavit	**1,076,732**	**5,265**	**0.49%**

El VaR, respecto al patrimonio contable del Instituto ($410,535), disminuyó 9 pb en comparación al cierre del trimestre anterior 2026.

VaR respecto al Patrimonio Contable

Portafolio	VaR (Sep26)	%PC
Fanvit	5,265	1.28%
Tesorería	-	0.00%
Infonavit	**5,265**	**1.28%**

ii. Sensibilidad a riesgo de moneda, tasas de interés y precios

En los escenarios de sensibilidad se simulan movimientos en los factores de riesgo (tasas, precios, tipos de cambio). Los resultados mostrados son estimaciones de las pérdidas y/o ganancias asociadas a las inversiones en instrumentos financieros ante dichos escenarios comparados contra el valor de mercado actual. Estos resultados están redondeados al entero más cercano, por lo que su suma directa podría no coincidir con el total.

Para el caso de los escenarios de renta fija, la sensibilidad ante cambios en las tasas de rendimiento se estima a partir de la duración y la convexidad del instrumento reportadas por el proveedor de precios. La renta variable considera impactos porcentuales en precios y en el último tipo de cambio observado, así como el cambio de divisas se refiere a una depreciación del peso respecto del dólar.



Las pérdidas simuladas bajo escenarios de sensibilidad ocupando como base la posición al 30 de septiembre de 2026, se muestran a continuación:

	+ 100 PB	- 100 PB
Sensibilidad Total Infonavit =	**(30,691)**	**35,238**
	Por factor de riesgo	
Sensibilidad a tasas de interés =	(35,012)	39,559
Sensibilidad a renta variable =	105	(105)
Sensibilidad a tipos de cambio =	4,216	(4,216)

iii. Valores promedio

El valor de mercado, activo neto y VaR promedio en el tercer trimestre de 2026 de las inversiones en instrumentos financieros se muestra a continuación:

Julio – Septiembre 2026	Valor de Mercado	Activo Neto (AN)	VaR (%AN)
Tesorería	114,676	114,761	0.00%
FANVIT	943,453	943,137	0.57%
Infonavit	**1,058,129**	**1,057,898**	**0.51%**

* Considera inversiones en instrumentos financieros y divisas.

AN: Representa el valor activo eliminando el efecto de operaciones en tránsito y de provisiones por concepto de depreciación e irrecuperabilidad.

De igual manera, para cada portafolio se presenta el promedio del VaR como porcentaje del promedio de patrimonio contable del Instituto:

Julio– Septiembre 2026	VaR (%PC)
Tesorería	0.00%
FANVIT	1.34%
Infonavit	**1.34%**

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 el 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, se examina la evolución de sus requerimientos de fondeo bajo diferentes escenarios considerando sus objetivos de crecimiento y viabilidad financiera.



El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Infonavit tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros y con sus necesidades de fondeo de créditos hipotecarios para distintos fines, mismos que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Infonavit para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen o cuando se presenta la contingencia de su obligación, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas extraordinarias o arriesgar la reputación del Infonavit. El Infonavit utiliza distintos métodos para la medición del riesgo de liquidez que permiten monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno mediante la gestión de las inversiones.

El monitoreo del riesgo de liquidez en el estado de situación financiera se realiza mediante la vigilancia de los niveles del Saldo Mínimo de Liquidez (SML), monto que considera los principales conceptos de flujo diario de ingresos y egresos propios de la operación del Instituto: amortizaciones de la cartera hipotecaria, aportaciones patronales a favor de los trabajadores, entrega de depósitos correspondientes a la subcuenta de vivienda a la edad del retiro y el programa crediticio para el fondeo de créditos hipotecarios. El consumo del SML revela el grado de acercamiento del saldo observado de la tesorería con respecto al nivel mínimo aprobado, nivel que para 2026 se mantiene en un mínimo de 10,000 millones de pesos. Al cierre de septiembre de 2026, el SML presentó los siguientes niveles:

Consumo de límites Saldo Mínimo de Liquidez

Saldo Tesorería	Límite	SML (Sep 2026)
129,240	10,000	1,292%

Monto de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo

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:

Concepto	Importe de posiciones equivalentes	Requerimientos por pérdidas inesperadas
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	2,451,719	29,767
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	70,830	45
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's	212,036	16,464
Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general	27,835	19
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	299,153	56,559



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

Desglose de los activos ponderados sujetos a riesgo de crédito

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento por pérdidas inesperadas
Grupo II (ponderados al 20%)	647	52
Grupo III (ponderados al 20%)	2,116	169
Grupo III (ponderados al 120%)	1	-
Grupo IV (ponderados al 20%)	4,095	328
Grupo V (ponderados al 20%)	129	10
Grupo VI (ponderados al 50%)	235,858	18,869
Grupo VI (ponderados al 75%)	155,839	12,467
Grupo VI (ponderados al 100%)	845,922	67,674
Grupo VII (ponderados al 20%)	17,587	1,407
Grupo IX (ponderados al 125%)	298,916	23,913
Grupo X (ponderados al 100%)	94,985	7,599
Grupo XI (ponderados al 1250%)	82,744	6,619

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

Total activos ponderados sujetos a riesgos

Tipo de riesgo	Requerimientos por pérdidas inesperadas	Activos ponderados por riesgo totales
Crédito	139,107	1,738,839
Mercado	102,854	1,285,669
Operacional	12,161	152,012
Totales	**254,122**	**3,176,520**

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al 30 de septiembre de 2026 está constituido por:

Número de créditos	Saldo	Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Prob. Incumplimiento (1)	% Severidad (1)
5,906,081	$1,978,724	$197,349	$17,315	$214,664	25.7%	20.1%

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

Distribución y valores promedio de la exposición por régimen y etapa de riesgo al 30 de septiembre de 2026.

	% Prob. Incumplimiento (1)	% Severidad (1)	Saldo	Riesgo crédito	Cobertura Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Reservado
ROA	8.5%	13.9%	$1,393,363	$23,105	1.7%	$7,174	$30,279	2.2%
REA	73.6%	36.2%	$523,307	$172,783	33.0%	$9,705	$182,488	34.9%
PRÓRROGA	8.5%	22.4%	$62,054	$1,461	2.4%	$436	$1,897	3.1%
TOTAL	**25.7%**	**20.1%**	**$1,978,724**	**$197,349**	**10.0%**	**$17,315**	**$214,664**	**10.8%**

1 Valores promedio ponderado por saldo (probabilidad de incumplimiento y severidad).





	% Prob. Incumplimiento (1)	% Severidad (1)	Saldo	Riesgo crédito	Cobertura Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Reservado
Etapa 1	5.6%	15.1%	$1,540,695	$16,876	1.1%	$16,703	$33,579	2.2%
Etapa 2	67.5%	29.3%	$24,071	$6,176	25.7%	$79	$6,255	26.0%
Etapa 3	98.0%	38.0%	$413,958	$174,297	42.1%	$533	$174,830	42.2%
TOTAL	**25.7%**	**20.1%**	**$1,978,724**	**$197,349**	**10.0%**	**$17,315**	**$214,664**	**10.8%**

1. Valores promedio ponderado por saldo (probabilidad de incumplimiento y severidad).

Riesgo Operacional, legal y tecnológico

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 como 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 de los riesgos inherentes a los procesos 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 la estrategia a implementar sobre la respuesta al 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. En cambio, el enfoque cuantitativo busca, a través de modelos estadísticos medir la pérdida esperada y no esperada.

Por otro lado, se determinan indicadores y niveles de tolerancia, para que con base en el apetito al riesgo que se desea asumir, se observe el comportamiento de éstos con el fin de que se establezcan acciones correctivas en caso de que los umbrales se excedan.

Riesgo legal se refiere a 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 provisionan bajo un escenario conservador, es decir, al 100% de su cantidad expuesta llevando un monitoreo correspondiente de manera 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.

Como parte del Proceso para la Administración del Riesgo Tecnológico, la fase de Identificación se enfoca en establecer las diferentes amenazas que puedan comprometer los sistemas Institucionales y que exploten vulnerabilidades tecnológicas, tomando como apoyo diversas fuentes de información que identifican dichas amenazas, su intención o motivación, y así proceder al establecimiento de escenarios de riesgo tecnológico, roles y responsables, y su perfilamiento. Adicionalmente, durante la fase de Análisis y Evaluación, se aplican cuestionarios al personal estratégico y operativo relacionado a temas tecnológicos del Instituto; con dichos insumos se analizan los riesgos a través de un enfoque híbrido, que combina el análisis cualitativo y el cuantitativo, para calcular así el nivel de riesgo considerando los valores del impacto y la probabilidad de los riesgos tecnológicos.





Posteriormente, la fase de Monitoreo se lleva a través de indicadores de riesgo (KRIs por sus siglas en inglés), y del seguimiento a los niveles de tolerancia definidos previamente para cada uno de estos indicadores, con relación al apetito al riesgo que se desea asumir. A través de este monitoreo, se solicitan las acciones de mitigación a los responsables del tratamiento de los indicadores fuera de niveles tolerables. La última fase de la gestión de riesgos tecnológicos, la Comunicación, se realiza a través del Informe Mensual de Riesgos.

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

En materia de riesgo operacional, al cierre del tercer trimestre de 2026, la tolerancia máxima de los eventos materializados monitoreada en función del patrimonio se mantiene dentro de niveles aceptables. De las incidencias registradas durante dicho periodo, el 68.5% corresponde a fraude externo, eventos asociados principalmente a suplantación de identidad en créditos hipotecarios; el 31.3% a desastres naturales y otros acontecimientos externos, principalmente relacionados con créditos liquidados en proceso de separación de cuentas y el 0.2% a eventos asociados con la ejecución, entrega y gestión de procesos. Cabe señalar que estos eventos materializados se registran adoptando como referencia las categorías establecidas por la CNBV.

Respecto al riesgo legal, el Infonavit está expuesto a demandas promovidas por el Instituto y en contra de este, de índole civil, mercantil y penal. Las áreas jurídicas del Instituto determinan la contingencia de éstas y el monto en riesgo para establecer la pérdida potencial o pasivo contingente. Al 30 de septiembre de 2026, el pasivo contingente por juicios en proceso asciende a $608, los cuales se encuentran debidamente reservados.

Con relación al riesgo tecnológico, este es monitoreado a través del Portafolio de Riesgos Tecnológicos, mecanismo institucional para la evolución y seguimiento de indicadores. Este Portafolio está compuesto por 8 riesgos, los cuales se componen de 29 indicadores Institucionales y 7 indicadores correspondientes a la Subdirección de Inversiones (FANVIT).

Al cierre del tercer trimestre, y de acuerdo con la periodicidad establecida en el PRT, se monitorearon 5 de los 8 riesgos. De los 5 riesgos monitoreados, 4 cuentan con medición para el periodo reportado: 1 de los riesgos se ubicó dentro de los niveles aceptables definidos por los dueños de los indicadores, 1 registró un nivel tolerable, y 2 presentaron niveles no tolerables, de acuerdo con los umbrales y criterios de valoración establecidos. Por su parte, el riesgo de “Actos de la naturaleza” no fue objeto de medición en este periodo, debido a que su reporte se realiza únicamente cuando se presentan eventos o afectaciones asociadas a este riesgo, por lo que solo se monitorea, pero no cuenta con un nivel de medición.

Estos 5 riesgos monitoreados se integran por un total de 17 indicadores con seguimiento durante el periodo, de los cuales 12 corresponden a indicadores Institucionales y 5 son específicos de la Subdirección de Inversiones (FANVIT). Respecto de los 12 indicadores Institucionales, un indicador no presentó medición al estar asociado al riesgo de “Actos de la naturaleza”, de conformidad con los umbrales de evaluación establecidos; del resto, 6 se ubicaron en niveles aceptables, 3 en niveles tolerables y 2 en niveles no tolerables. Los 5 indicadores evaluados correspondientes a FANVIT, se mantuvieron en nivel aceptable, reflejando un desempeño alineado con los parámetros de control definidos.

La Coordinación de Riesgos realiza actividades con las áreas involucradas para regresar los riesgos e indicadores con desviaciones, a niveles aceptables.





Informe sobre la situación de los riesgos no cuantificables

En lo que corresponde al riesgo reputacional, está asociado a una percepción negativa de la Institución que reduce la confianza y la percepción de integridad por parte de los clientes, contrapartes, inversores o analistas. Esta clase de riesgo afecta adversamente la capacidad del Infonavit para mantener las relaciones comerciales existentes, establecer nuevas y continuar accediendo a fuentes de fondeo.

Por otro lado, el riesgo estratégico se relaciona con posibles fallas o deficiencias en la toma de decisiones, las estrategias y el desarrollo de las actividades en el modelo de negocio que inciden en los resultados esperados para alcanzar los objetivos acordados por la Institución dentro de su plan estratégico.

Durante el tercer trimestre de 2026, se monitorearon y se dio seguimiento a los respectivos niveles de tolerancia de 15 indicadores de riesgo reputacional y 2 indicadores para el riesgo estratégico.

Al cierre de septiembre 2026, de los 15 indicadores monitoreados de riesgo reputacional, 11 se mantienen dentro de los niveles aceptables, 1 en nivel tolerable, 1 se encuentra en proceso de ser reportados y 2 se encuentran por arriba de la tolerancia.

En lo que respecta al riesgo estratégico, los indicadores dan seguimiento al avance en la implementación de los proyectos estratégicos institucionales vigentes. La información de estos proyectos presenta un mes de desfase, por lo que, al momento del corte, no se dispone de resultados actualizados. No obstante, al cierre del trimestre anterior, todos los indicadores asociados a los proyectos se encontraban dentro de los niveles aceptables y tolerables.

6. CONTROL INTERNO

La Dirección General es responsable de proponer, diseñar, actualizar, así como de garantizar el mantenimiento, supervisión y cumplimiento del Sistema de Control Interno del Infonavit; asimismo, mediante la Contraloría General, propone anualmente la actualización de los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno y su difusión.

La Contraloría General es la encargada de validar que los Lineamientos Generales de Control Interno estén implementados en todo el Instituto, identificar las debilidades y desviaciones que pudieran afectar el cumplimiento de los objetivos institucionales; así como promover el establecimiento de medidas preventivas y correctivas para fortalecer el Sistema de Control Interno.

La implementación exitosa del Sistema de Control Interno implica contar con controles adecuados y suficientes que permitan una operación eficaz, eficiente, transparente e íntegra en el Instituto, tal que permita comunicar oportunamente las desviaciones identificadas en el desarrollo de las actividades, cumpliendo de forma estructurada, y en apego al Código de Ética del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, los objetivos y metas institucionales.

De conformidad con lo establecido en el Articulo 16 fracción II del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se presentó la propuesta de actualización de los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno 2025 en el mes de diciembre de 2025. La propuesta fue aprobada por el Comité de Auditoría en su sesión ordinaria 247 celebrada el 04 de diciembre de 2025; posteriormente, fue presentada y aprobada por el H. Consejo de Administración en su sesión ordinarias 925 celebrada el 08 de diciembre de 2025. Actualmente está en proceso de evaluación y aprobación la propuesta de actualización correspondiente a 2026.



Sistema de Control Interno

El Sistema de Control Interno del Infonavit es un conjunto estructurado de políticas, procedimientos, prácticas, recursos y actividades interrelacionadas para proporcionar una seguridad razonable en la consecución de objetivos del Infonavit, con el objetivo de contar con operaciones eficientes, información confiable y cumplir con el marco normativo interno y externo.

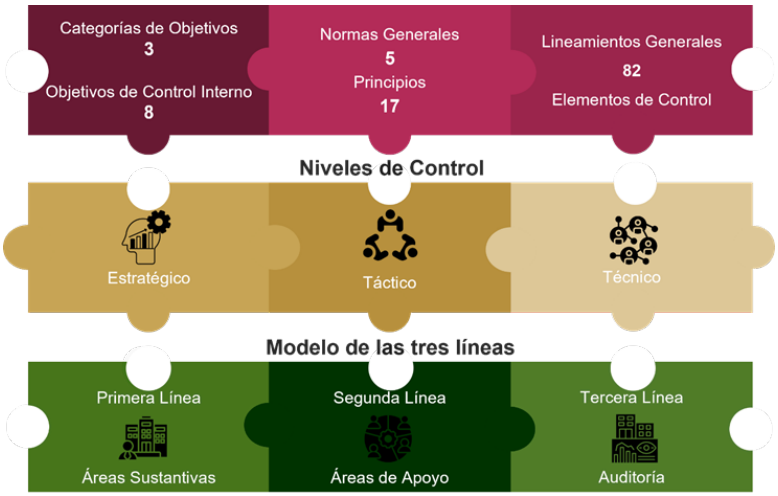
Conforme al marco normativo del Sistema de Control Interno, los principales propósitos que este busca son:

1. Procurar que los mecanismos de operación sean acordes con las estrategias y fines del Infonavit, que permitan prever, identificar, administrar, dar seguimiento y evaluar los riesgos que puedan derivarse del desarrollo de su objeto, con el propósito de minimizar las posibles pérdidas en las que se puedan incurrir.
2. Delimitar las diferentes funciones y responsabilidades entre los Órganos y Comités Auxiliares, unidades administrativas y personal, para procurar la eficiencia y eficacia en la realización de las actividades del Infonavit.
3. Contar con información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa que sea completa, correcta, precisa, íntegra, confiable y oportuna, que contribuya a la adecuada toma de decisiones.
4. Apoyar permanentemente a la observancia de la normatividad aplicable a las actividades del Infonavit.

El Sistema de Control Interno cuenta con la estructura siguiente:

- Categorías de Objetivos.
- Objetivos del Sistema de Control Interno.
- Normas Generales de Control Interno.
- Principios del Sistema de Control Interno.
- Niveles de Control Interno
- Lineamientos Generales de Control Interno.
- Elementos de Control Interno.
- Modelo de las tres líneas.

La estructura antes mencionada, se refiere al Modelo Integral del Sistema de Control Interno representado en el siguiente diagrama:



Fuente: Elaboración propia, Infonavit 2025.



I. Categorías de Objetivos del Sistema de Control Interno

El Control Interno es un proceso que opera la Dirección General y el personal del Infonavit llevan a cabo de manera conjunta y coordinada, el cual está diseñado para proporcionar un grado de seguridad razonable mediante el establecimiento de tres categorías de objetivos:

- **Operativos**
  Son aquellos que se refieren la efectividad y eficiencia de las operaciones del Infonavit. Incluyen las acciones de mejora del desempeño financiero, la productividad, la calidad, la gestión medio ambiental, la sustentabilidad y la satisfacción de los derechohabientes, acreditados y patrones, así como la protección de los activos institucionales frente a posibles pérdidas.
- **De información**
  Hacen referencia a la información financiera y no financiera, interna y externa, y pueden abarcar aspectos de confiabilidad, oportunidad, transparencia u otros conceptos establecidos por instancias regulatorias, organismos reconocidos, políticas o manuales de la propia Institución.
- **De cumplimiento**
  Son aquellos referentes al cumplimiento de las leyes y regulaciones a las que está sujeto el Infonavit, las actividades deben desarrollarse en función de las leyes y normas aplicables.

II. Objetivos del Sistema de Control Interno

Con el propósito de fortalecer el marco de Control Interno institucional, se determinan los siguientes objetivos específicos, en concordancia con las categorías establecidas de Objetivos de Control Interno: Operativos, de Información y de Cumplimiento:

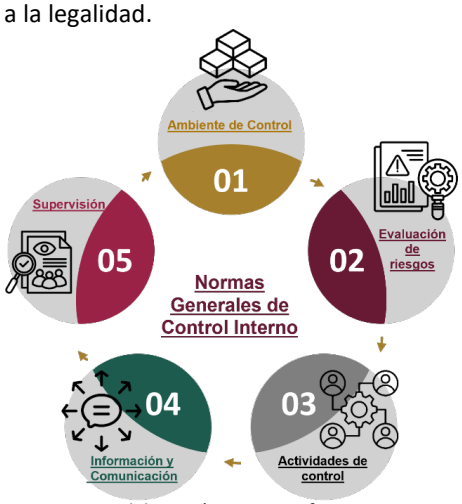
Operativos	**1. Eficiencia en las operaciones**: Dar seguridad razonable al logro de los objetivos y metas institucionales promoviendo la eficacia, eficiencia en las operaciones, proyectos y servicios mediante el adecuado manejo de los recursos del Infonavit. **2. Gestión de riesgos:** Promover la objetividad en la identificación, evaluación y administración oportuna de riesgos para coadyuvar la efectividad de los controles. **3. Salvaguarda de recursos**: Salvaguardar, preservar y mantener los recursos financieros, materiales y tecnológicos institucionales en condiciones de integridad, transparencia y rendición de cuentas. **4. Transparencia en contrataciones**: Asegurar la transparencia e imparcialidad en la contratación de proveedores de acuerdo con la normativa aplicable, lo que incluye la regulación de la dependencia con el Infonavit. **5. Valores éticos**: Fomentar el apego a la integridad y valores éticos en el personal y proveedores en la consecución de los objetivos, misión y visión Institucional.
Información	**6. Información confiable:** Asegurar la veracidad, confiabilidad y oportunidad de la información financiera y operacional que genera, utiliza y conserva el Instituto.
De cumplimiento	**7. Cumplimiento Normativo:** Fomentar y vigilar la observancia y aplicación de la normativa y regulación aplicable al Instituto por parte de las personas trabajadoras, proveedores, contratistas, prestadores de servicio, aliados estratégicos, personal externo, estableciendo medidas correctivas ante posibles desviaciones. **8. Supervisión y control:** Establecer mecanismos de supervisión y control que aseguren el adecuado funcionamiento, mejora continua y cumplimiento de los objetivos institucionales.

Fuente: Elaboración propia, Infonavit 2025.



III. Normas Generales de Control Interno

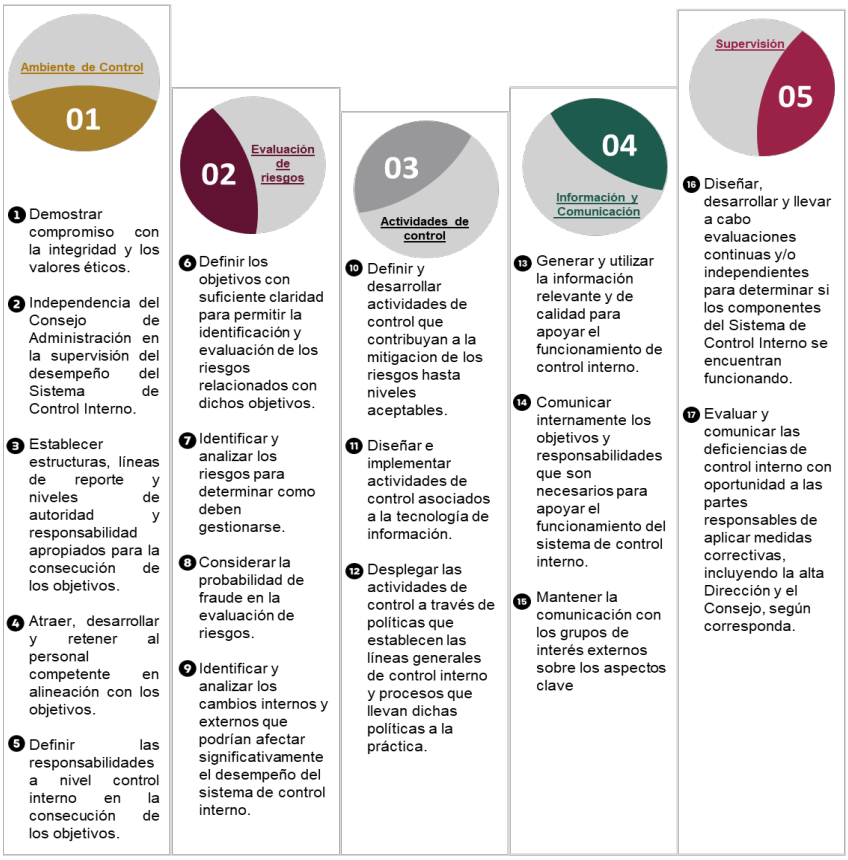
De acuerdo con los componentes del Sistema de Control Interno COSO, el Instituto establece las cinco Normas Generales de Control Interno interrelacionadas para proveer una seguridad razonable respecto al cumplimiento de los objetivos estratégicos de este. Dichas normas constituyen la base estructural del Sistema al integrarse con sus objetivos, principios y lineamientos, al propiciar una operación institucional eficiente, transparente y en estricto apego a la legalidad.



Fuente: Elaboración propia, Infonavit 2025.

Principios del Sistema de Control Interno

En alineación con las Normas Generales de Control Interno, se desarrollan 17 principios que permiten resumir los propósitos de cada Norma General para los participantes del SCI.



Fuente: Elaboración propia, Infonavit 2025.

IV. Niveles de Control Interno

Los niveles de control interno se encuentran en apego a la estructura organizacional del Instituto, misma que define los niveles Estratégico, Táctico y Técnico. Cada nivel posee facultades y responsabilidades acordes con el Sistema de Control Interno, promoviendo una adecuada segregación de funciones y el mantenimiento de responsabilidades de acuerdo con el grupo al que pertenece cada colaborador.

V. Lineamientos Generales de Control Interno

El Lineamiento de Control Interno es la unidad básica del Sistema de Control Interno; no obstante, al referir una acción específica que determina la forma, condición y modo de actuar que permitirá apegarse a lo dispuesto en cada uno de los 17 principios contenidos en las cinco Normas Generales de Control Interno, lo que asegurará el cumplimiento de los objetivos del procedimiento, proceso y actividad recurrente.

De esta forma, el nivel estratégico tiene a su cargo la definición de políticas, objetivos y directrices generales que orientan el funcionamiento del Sistema de Control Interno. Corresponde a este nivel establecer el ambiente de control, aprobar estrategias de gestión de riesgos y asegurar que los mecanismos de supervisión se integren en los procesos institucionales.

El nivel táctico traduce las políticas y directrices en planes y procedimientos operativos, coordina la ejecución de controles dentro de las unidades administrativas. Es responsable de supervisar la aplicación de los lineamientos, evaluar el desempeño de los procesos bajo el ámbito y reportar los resultados a nivel estratégico, proponiendo acciones de mejora.

Por su parte, el nivel técnico asume funciones operativas precisas, realiza controles diarios, asegura el cumplimiento de procedimientos y en caso de desviaciones reporta al nivel táctico para su atención oportuna y mantener la eficacia, eficiencia y continuidad del Sistema de Control Interno.

Los lineamientos son una directriz apegada a lo dispuesto en cada uno de los 17 principios contenidos en las 5 Normas Generales de Control Interno, es la unidad básica del Sistema de Control Interno, define criterios que deben traducirse en políticas, procedimientos y controles específicos. Su correcta aplicación asegurará el cumplimiento de los objetivos del procedimiento, proceso y actividad recurrente, lo que da como resultado el fortalecimiento y eficacia del Control Interno del Infonavit. A continuación, se da un ejemplo de lineamiento de acuerdo con el tipo de nivel.

Actualmentos el Instituto cuenta con 82 Lineamientos Generales de Control Interno que están clasificados en tres niveles: Estratégico, Táctico y Técnico; cada nivel con responsabilidades acorde a sus facultades. A continuación, se da un ejemplo de lineamiento de acuerdo con el tipo de nivel.



Fuente: Elaboración propia, Infonavit 2025.



El objetivo es que el personal del Infonavit comprenda, asuma y aplique los Lineamientos de Control Interno que le competen con base en su nivel de actuación. Lo anterior, para su implementación efectiva en la operación, asegurar su congruencia con la normativa institucional y el fortalecimiento del Sistema de Control Interno. El cumplimiento de los citados lineamientos es responsabilidad de las áreas sustantivas, de apoyo y de las Delegaciones Regionales. Esto se fundamenta en un modelo de gobierno corporativo, en donde los Órganos del Infonavit, el Auditor Interno y el Auditor Externo son independientes de la misma.

VI. Elementos de Control

Se entenderá por elemento de control, la evidencia que permita consolidar la implementación de los Lineamientos Generales de Control Interno. Se trata de aquellos instrumentos que en lo individual o de manera conjunta faciliten razonablemente la operación del Sistema de Control Interno y proporcionen la infraestructura básica para operar las Normas Generales de Control Interno y Principios. Dichos elementos de control sustentan el cumplimiento, apropiación y fortalecimiento del Sistema de Control Interno en sus tres niveles de control.

VII. Modelo de las tres líneas

El Sistema de Control Interno del Infonavit, implementa para su fortalecimiento el “Modelo de las Tres Líneas”, modelo tomado de las mejores prácticas internacionales en temas de Control Interno. Este modelo permite a las organizaciones identificar las estructuras y los procesos que facilitan el logro de sus objetivos, promoviendo una administración sólida y una adecuada gestión de riesgos; como su nombre lo indica se conforma de tres categorías o líneas:

- **Primera línea:** Está integrada por las áreas de la administración primordiales para el giro de negocios de una organización; en el caso del Infonavit, se incluyen las que desempeñan roles alineados con la originación y la administración de créditos otorgados a derechohabientes y la administración que se les da durante todo el ciclo de vida de dichos créditos.

  Debido a que la primera línea está asociada a la entrega de productos y/o servicios del giro de negocios, son los primeros responsables en la identificación, evaluación, control y mitigación del riesgo, así como de implementar acciones preventivas y correctivas en los procesos clave.
  Entre los primeros roles de la primera línea, se destacan las siguientes:

  - Definir y orientar las acciones y la aplicación de recursos para lograr los objetivos institucionales.
  - Mantener comunicación continua con los Órganos, e informar sobre los resultados vinculados a los objetivos institucionales, y a los riesgos.
  - Establecer y mantener estructuras y procesos adecuados para gestionar las operaciones y los riesgos.
  - Garantizar el cumplimiento de la normativa aplicable.

- **Segunda línea:** La conforman las áreas de la administración que dan soporte a las áreas operativas primordiales del giro de negocio (primera línea); estas ejecutan roles relacionados al apoyo de la operación, a la gestión de riesgos, al cumplimiento legal y regulatorio, la seguridad de la información, calidad, y otras funciones similares.



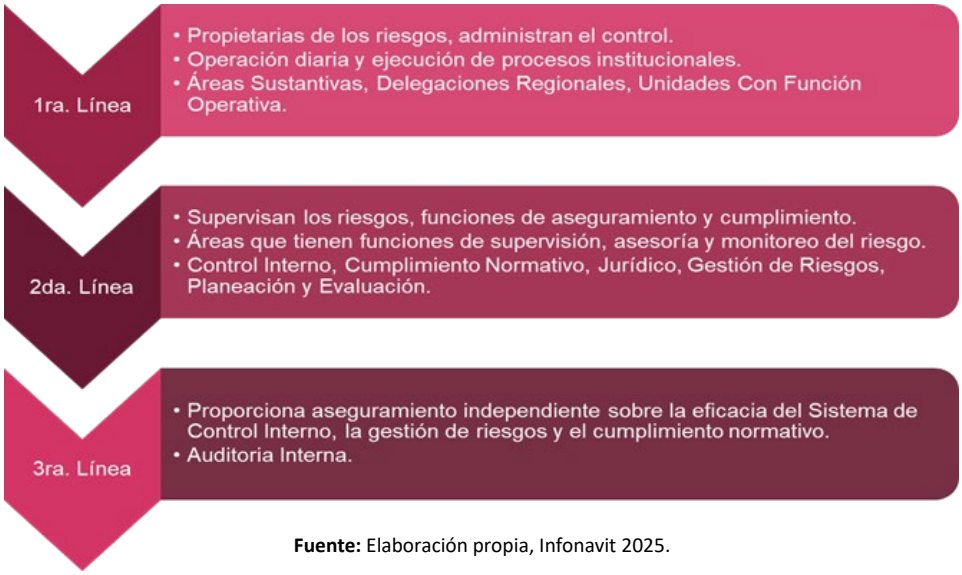
La segunda línea es responsable de facilitar, monitorear, cuestionar y supervisar la implementación de prácticas de gestión de riesgos eficaces por parte de la primera línea. Entre los principales roles de la segunda línea se destacan las siguientes:

- Proporcionar conocimientos especializados complementarios, apoyo, y cuestionamientos relacionados con la gestión del riesgo, entre los que se encuentran el desarrollo, la implementación y la mejora continua de las prácticas de gestión de riesgos a nivel de procesos, sistemas y entidades; así como el logro de objetivos de gestión de riesgos, tales como el cumplimiento de leyes y reglamentos, el comportamiento ético aceptable, el Control Interno, la seguridad de la información y la tecnología, la sostenibilidad y el aseguramiento de calidad.
- Realizar monitoreos, pruebas, análisis e informes relativos a la gestión del riesgo.
- Proporcionar análisis e informes sobre la adecuación y eficacia de la gestión de riesgos.

- **Tercera línea:** Se compone por el área de Auditoría Interna, la cual mantiene una independencia funcional y técnica que, al rendir cuentas al Comité de Auditoría, proporciona aseguramiento y asesoramiento independiente y objetivo sobre la adecuación y eficacia de la administración, además de la gestión de riesgos para apoyar el logro de los objetivos del Infonavit y promover la mejora continua.

  Lo anterior, se realiza mediante la vigilancia, supervisión y evaluación de la Administración respecto al funcionamiento del Sistema de Control Interno, la administración de recursos, la gestión de riesgos, el establecimiento de controles y el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la rendición de cuentas.

El modelo de las Tres líneas permite identificar claramente la prelación de las responsabilidades y los papeles que cada línea desempeña en relación con la estructura, la asignación de los roles, la interacción entre líneas y los Órganos y Comités Auxiliares de la organización para lograr una alineación, colaboración, responsabilidad y consecución efectiva de los objetivos.



Fuente: Elaboración propia, Infonavit 2025.



Consideraciones finales

Los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno son el documento que describe las bases y el funcionamiento del Sistema de Control Interno, el cual brinda una seguridad razonable respecto del cumplimiento efectivo del Plan Estratégico y Financiero, pues promueve una estructura que asegura la ética, integridad, eficiencia y transparencia en la operación institucional, permite gestionar los riesgos estratégicos, operativos y financieros asociados a la ejecución del plan, fortalece la toma de decisiones, el uso eficiente de los recursos, la protección de los activos, la rendición de cuentas, la confiabilidad de la información, la mejora continua y la prevención del fraude a través de la gestión de riesgos.

Es oportuno señalar que el Instituto cuenta con otras herramientas de apoyo, tales como el Manual General de Políticas de Control Interno[17] y las Políticas Institucionales para la Seguridad de la Información, que tienen el propósito de colaborar en el cumplimiento de los Lineamientos Generales de Control Interno, ya que establecen directrices, definen límites y parámetros necesarios para llevar a cabo los procesos y actividades relacionadas con el cumplimiento normativo, la efectividad de los controles y la gestión de riesgos.

Finalmente, la Dirección General debe garantizar el mantenimiento, supervisión y el cumplimiento del Sistema de Control Interno Institucional, por lo que los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno deben evaluarse periódicamente a través de los Elementos de Control para validar el nivel de madurez del Sistema de Control Interno del Instituto e identificar las debilidades y desviaciones que deben ser atendidas por las áreas responsables, fortaleciendo el Sistema de Control Interno.

7. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODOS ANTERIORES

En atención a lo establecido en las Políticas de Organización de la Contabilidad del Infonavit, se presenta como Anexo I el Estado de Situación Financiera consolidado y el Estado de Resultado Integral consolidado de los meses de julio y agosto de 2026.

[17] La versión 003 del Manual General de Políticas de Control Interno fue publicada el 12 de junio de 2026 en la Intranet Institucional.





ANEXO I

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE JULIO DE 2026

(Cifras en millones de pesos)

ACTIVO	JULIO 2026
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**1,754**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	
Instrumentos financieros negociables	933,766
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	60,070
Instrumentos financieros recibidos en reporto	81,204
	1,075,040
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	
Créditos a la vivienda	
Créditos tradicionales	
Régimen ordinario de amortización	1,152,968
Régimen especial de amortización	124,807
Cartera en prórroga	54,002
	1,331,777
Créditos en coparticipación con entidades financieras	
Régimen ordinario de amortización	168,837
Régimen especial de amortización	14,246
Cartera en prórroga	5,809
	188,892
Amortizaciones pendientes de individualizar	(4,627)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,516,042**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	
Créditos a la vivienda	
Créditos tradicionales	
Régimen ordinario de amortización	3,147
Régimen especial de amortización	20,885
Cartera en prórroga	196
	24,228
Créditos en coparticipación con entidades financieras	
Régimen ordinario de amortización	572
Régimen especial de amortización	1,982
Cartera en prórroga	23
	2,577
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**26,805**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	
Créditos comerciales	
Actividad empresarial o comercial	
Financiamiento a Desarrolladores	1,261
Créditos a la vivienda	
Créditos tradicionales	
Régimen ordinario de amortización	40,051
Régimen especial de amortización	295,445
Cartera en prórroga	881
	336,377
Créditos en coparticipación con entidades financieras	
Régimen ordinario de amortización	6,813
Régimen especial de amortización	62,750
Cartera en prórroga	104
	69,667
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**407,305**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,950,152**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	1,062
(-) MENOS :	
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(224,552)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	**1,726,662**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**24,342**
INVENTARIOS	**1,117**
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	**22,188**
RESERVA TERRITORIAL	**8,995**
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	**6,481**
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	**22,745**
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**3,991**
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**194**
ACTIVO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO, NETO	**97**
TOTAL ACTIVO	**2,893,606**

PASIVO	JULIO 2026
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES	
Fondo de ahorro	6,106
Sistema de ahorro para el retiro	2,411,968
	2,418,074
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**195**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,631
Acreedores por liquidación de operaciones	-
Contribuciones por pagar	180
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	73,087
	74,898
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	**3,002**
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**9**
TOTAL PASIVO	**2,496,178**
PATRIMONIO CONTABLE	
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	**56,510**
PATRIMONIO GANADO	
Reserva de patrimonio	10,875
Resultados acumulados	359,348
Resultado integral	(29,305)
	340,918
TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	**397,428**
TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	-
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**397,428**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**2,893,606**

CUENTAS DE ORDEN	JULIO 2026
Compromisos crediticios	29,810
Bienes en administración	59,313
Colaterales recibidos por la entidad	81,231
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	45,581
Otras cuentas de registro	705,645

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 31 de julio de 2026 es de $20,086 millones de pesos.

"El presente estado de situación financiera consolidado, se formuló de conformidad con las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobadas por la Asamblea General, 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 la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de situación financiera consolidado será aprobado por el H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

RÚBRICA

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General



2026 año de Margarita Maza



ANEXO I

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

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL 1° DE ENERO AL 31 DE JULIO DE 2026

(Cifras en millones de pesos)

	JULIO 2026
Ingresos por intereses	81,701
Gastos por intereses	(54,836)
MARGEN FINANCIERO	**26,865**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(70,404)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**(43,539)**
Comisiones y tarifas cobradas	2,726
Comisiones y tarifas pagadas	(158)
Resultado por intermediación	23,225
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(3,406)
Gastos de Administración, operación y vigilancia	(8,226)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	**(29,378)**
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	
Impuesto a la utilidad diferido	73
RESULTADO NETO	**(29,305)**
Operaciones discontinuadas	-
RESULTADO NETO	**(29,305)**
Otros resultados integrales	-
RESULTADO INTEGRAL	**(29,305)**
Resultado neto atribuible a:	
Participación controladora	(29,305)
Participación no controladora	-
	(29,305)
Resultado integral atribuible a:	
Participación controladora	(29,305)
Participación no controladora	-
	(29,305)

"El presente estado de resultado integral consolidado se formuló de conformidad con las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobadas por la Asamblea General, 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 el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de resultado integral consolidado será aprobado por el H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

RÚBRICA

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General





ANEXO II

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE AGOSTO DE 2026

(Cifras en millones de pesos)

ACTIVO	AGOSTO 2026
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**1,590**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	
Instrumentos financieros negociables	939,940
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	57,101
Instrumentos financieros recibidos en reporto	43,731
	1,040,772
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	
Créditos a la vivienda	
Créditos tradicionales	
Régimen ordinario de amortización	1,179,284
Régimen especial de amortización	122,721
Cartera en prórroga	43,643
	1,345,648
Créditos en coparticipación con entidades financieras	
Régimen ordinario de amortización	173,429
Régimen especial de amortización	14,360
Cartera en prórroga	4,908
	192,697
Amortizaciones pendientes de individualizar	(40,672)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,497,673**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	
Créditos a la vivienda	
Créditos tradicionales	
Régimen ordinario de amortización	9,492
Régimen especial de amortización	19,143
Cartera en prórroga	154
	28,789
Créditos en coparticipación con entidades financieras	
Régimen ordinario de amortización	1,194
Régimen especial de amortización	2,013
Cartera en prórroga	20
	3,227
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**32,016**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	
Créditos comerciales	
Actividad empresarial o comercial	
Financiamiento a Desarrolladores	1,254
Créditos a la vivienda	
Créditos tradicionales	
Régimen ordinario de amortización	56,173
Régimen especial de amortización	286,363
Cartera en prórroga	1,193
	343,729
Créditos en coparticipación con entidades financieras	
Régimen ordinario de amortización	8,929
Régimen especial de amortización	61,097
Cartera en prórroga	182
	70,208
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**415,191**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,944,880**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	1,124
(-) MENOS :	
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(217,740)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	**1,728,264**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**93,543**
INVENTARIOS	**2,128**
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	**25,321**
RESERVA TERRITORIAL	**10,030**
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	**6,293**
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	**24,277**
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**3,942**
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**191**
ACTIVO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO, NETO	**104**
TOTAL ACTIVO	**2,936,455**

PASIVO	AGOSTO 2026
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES	
Fondo de ahorro	6,104
Sistema de ahorro para el retiro	2,412,302
	2,418,406
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**188**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,516
Acreedores por liquidación de operaciones	1,025
Contribuciones por pagar	294
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	104,440
	107,275
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	**3,034**
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**8**
TOTAL PASIVO	**2,528,911**
PATRIMONIO CONTABLE	
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	**56,510**
PATRIMONIO GANADO	
Reserva de patrimonio	10,875
Resultados acumulados	359,348
Resultado integral	(19,189)
	351,034
TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	**407,544**
TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	-
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**407,544**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**2,936,455**

CUENTAS DE ORDEN	AGOSTO 2026
Compromisos crediticios	31,343
Bienes en administración	59,288
Colaterales recibidos por la entidad	43,673
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	46,867
Otras cuentas de registro	706,770

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 31 de agosto de 2026 es de $20,086 millones de pesos.

"El presente estado de situación financiera consolidado, se formuló de conformidad con las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobadas por la Asamblea General, 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 la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de situación financiera consolidado será aprobado por el H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

RÚBRICA

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General



2026 año de Margarita Maza



ANEXO II

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

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO DEL 1° DE ENERO AL 31 DE AGOSTO DE 2026

(Cifras en millones de pesos)

	AGOSTO 2026
Ingresos por intereses	95,286
Gastos por intereses	(63,099)
MARGEN FINANCIERO	**32,187**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(63,600)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**(31,413)**
Comisiones y tarifas cobradas	2,835
Comisiones y tarifas pagadas	(180)
Resultado por intermediación	22,722
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(3,873)
Gastos de Administración, operación y vigilancia	(9,360)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	**(19,269)**
IMPUESTOS A LA UTILIDAD	
Impuesto a la utilidad diferido	**80**
RESULTADO NETO	**(19,189)**
Operaciones discontinuadas	-
RESULTADO NETO	**(19,189)**
Otros resultados integrales	-
RESULTADO INTEGRAL	**(19,189)**
Resultado neto atribuible a:	
Participación controladora	(19,189)
Participación no controladora	-
	(19,189)
Resultado integral atribuible a:	
Participación controladora	(19,189)
Participación no controladora	-
	(19,189)

"El presente estado de resultado integral consolidado se formuló de conformidad con las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, aprobadas por la Asamblea General, 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 el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de resultado integral consolidado será aprobado por el H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

RÚBRICA

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General

