



Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Información Financiera al 31 de diciembre de 2025



Contenido

1. Estados Financieros Básicos Consolidados
 - a) Estados de situación financiera consolidados
 - b) Estados de resultado integral consolidados
 - c) Estados de cambios en el patrimonio contable consolidados
 - d) Estados de flujos de efectivo consolidados
2. Series históricas
 - a) Estados de situación financiera consolidados
 - b) Estados de resultado integral consolidados
 - 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. Estados de resultados integral consolidados
 - III. Estados de situación financiera consolidados
 - IV. Consolidación
 - V. Políticas contables
 - VI. Cambios en las políticas contables, criterios y prácticas contables
 - VII. Integración del H. Consejo de Administración
5. Administración integral de riesgos
6. Control interno
7. Estados financieros consolidados de períodos anteriores (octubre y noviembre 2025)





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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	DICIEMBRE 2025	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	PASIVO	DICIEMBRE 2025	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	1,346,181	1,083,635	1,285,947	APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES	6,228,211	6,537,169	6,760,283
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS				Fondo de ahorro	2,287,655,152	2,238,274,098	2,095,533,692
Instrumentos financieros negociables	873,067,176	869,101,008	776,220,562	Sistema de ahorro para el retiro	2,293,883,363	2,244,811,267	2,102,293,975
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	54,142,642	47,202,751	18,055,049				
Instrumentos financieros recibidos en reporto	53,335,378	88,774,168	26,383,137				
	980,545,196	1,005,077,927	820,658,748				
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1				PASIVO POR ARRENDAMIENTO	165,676	169,635	227,530
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales				OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2,022,975	1,799,805	1,567,385
Régimen ordinario de amortización	1,157,202,289	1,132,987,778	1,093,644,338	Cuentas por pagar a desembolso			
Régimen especial de amortización	143,954,297	170,542,514	203,940,310	Acreedores por liquidación de operaciones			
Cartera en prórroga	36,347,796	50,359,890	46,507,445	Contribuciones por pagar			
	1,337,504,382	1,353,890,191	1,344,092,093	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar			
Créditos en coparticipación con entidades financieras							
Régimen ordinario de amortización	159,115,479	149,215,943	129,232,220				
Régimen especial de amortización	15,564,643	15,861,663	16,513,558				
Cartera en prórroga	3,628,012	4,442,498	3,866,431				
	178,308,134	169,520,104	149,612,209				
Amortizaciones pendientes de individualizar							
	138,793,638	(5,379,467)	(39,265,687)				
	1,477,018,878	1,518,030,828	1,454,438,615				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1				PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	2,825,997	1,935,845	2,113,107
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2					12,049	9,281	2,670
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales				TOTAL PASIVO	2,398,823,917	2,321,022,304	2,204,711,923
Régimen ordinario de amortización	17,857,324	3,055,756	8,207,573				
Régimen especial de amortización	24,019,406	26,960,754	28,498,929				
Cartera en prórroga	2,687,379	181,492	863,200				
	44,564,109	30,198,002	37,569,702				
Créditos en coparticipación con entidades financieras							
Régimen ordinario de amortización	1,667,264	587,840	811,162	PATRIMONIO CONTABLE			
Régimen especial de amortización	2,352,557	2,256,856	2,327,842				
Cartera en prórroga	298,520	18,847	106,999				
	4,318,341	2,863,543	3,246,003				
	48,882,450	33,061,545	40,815,705				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2				PATRIMONIO CONTRIBUIDO	56,509,557	56,509,557	56,509,557
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3							
Créditos comerciales				PATRIMONIO GANADO			
Actividad empresarial o comercial				Reserva de patrimonio	10,875,380	10,875,380	10,875,380
Financiamiento a Desarrolladores				Resultados acumulados	233,244,565	233,244,565	196,218,955
	1,265,368	1,266,305	1,283,906	Resultado integral	126,116,218	118,569,911	37,025,610
Créditos a la vivienda					TOTAL DE PATRIMONIO GANADO	370,236,163	362,889,856
Créditos tradicionales							244,119,945
Régimen ordinario de amortización	65,542,270	44,351,783	52,776,758				
Régimen especial de amortización	285,483,619	264,996,175	224,701,207				
Cartera en prórroga	1,742,905	801,573	2,144,950				
	352,768,794	309,849,529	279,622,915				
Créditos en coparticipación con entidades financieras							
Régimen ordinario de amortización	8,783,965	7,282,199	7,821,663	TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	426,745,720	419,199,413	300,629,502
Régimen especial de amortización	58,953,934	54,891,963	42,945,020				
Cartera en prórroga	739,211	102,790	214,290				
	68,477,100	62,276,052	51,080,973	TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	(479)	(164)	-
	422,511,262	373,392,786	331,987,794				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3				TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	426,745,241	419,199,249	300,629,502
CARTERA DE CRÉDITO	1,948,412,590	1,924,485,159	1,827,242,114				
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	583,342	245,808	(714,732)				
(-) MENOS :							
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(225,039,391)	(239,171,355)	(249,869,633)				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETO	1,723,956,541	1,685,559,612	1,576,657,749				
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	85,654,990	22,874,926	84,984,112				
INVENTARIOS	5,343,821	1,531,754	-				
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	4,147,391	563,911	-				
RESERVA TERRITORIAL	10,579	10,842	10,842				
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	8,283,822	8,658,976	10,172,698				
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	11,986,202	10,910,267	7,304,792				
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	4,095,542	3,783,332	4,047,546				
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	162,562	166,371	218,991				
ACTIVO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO, NETO	36,331	-	-				
TOTAL ACTIVO	2,825,569,158	2,740,221,553	2,505,341,425	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	2,825,569,158	2,740,221,553	2,505,341,425



2026
año de
Margarita
Maza



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

CUENTAS DE ORDEN	DICIEMBRE 2025	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024
Compromisos crediticios	20,169,035	22,766,800	16,804,182
Bienes en administración	68,689,615	72,565,372	85,008,183
Colaterales recibidos por la entidad	53,264,784	88,604,462	26,402,628
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	24,641,407	50,100,443	57,855,105
Otras cuentas de registro	710,784,573	800,983,104	848,627,601

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 31 de diciembre de 2025 es de \$20,086,436 miles de pesos.

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

Los presentes estados de situación financiera consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión”

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General

<https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/transparencia/informes-disolucion-legal>
<https://www.gob.mx/cnbc>



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**
(Cifras en miles de pesos)

	DICIEMBRE 2025	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024
Ingresos por intereses	241,862,043	166,714,168	218,190,022
Gastos por intereses	(108,738,529)	(65,337,848)	(136,119,742)
MARGEN FINANCIERO	133,123,514	101,376,320	82,070,280
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(62,310,456)	(39,170,567)	(57,777,339)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS¹	70,813,058	62,205,753	24,292,941
Comisiones y tarifas cobradas	4,731,636	3,869,831	5,162,610
Comisiones y tarifas pagadas	(259,249)	(198,169)	(245,980)
Resultado por intermediación	71,409,032	67,269,465	34,282,983
Otros (egresos) ingresos de la operación ¹	(5,575,264)	(4,892,941)	(12,409,265)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	(15,039,806)	(9,684,193)	(14,057,679)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	126,079,407	118,569,746	37,025,610
IMPUESTOS A LA UTILIDAD			
Impuesto a la utilidad diferido	36,331	-	-
RESULTADO NETO	126,115,738	118,569,746	37,025,610
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	126,115,738	118,569,746	37,025,610
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	126,115,738	118,569,746	37,025,610
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A:			
Participación controladora	126,116,218	118,569,911	37,025,610
Participación no controladora	(480)	(165)	-
	126,115,738	118,569,746	37,025,610
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A:			
Participación controladora	126,116,218	118,569,911	37,025,610
Participación no controladora	(480)	(165)	-
	126,115,738	118,569,746	37,025,610

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

Los presentes estados de resultados integrales consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión.”

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General

<https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/transparencia/informes-disposicion-legal>
<https://www.gob.mx/cnbv>



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONTABLE CONSOLIDADOS

DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Patrimonio contribuido				Total Patrimonio contable
	Aportaciones	Reservas de Patrimonio	Resultados acumulados	Participación controladora	
Saldo previamente reportado al 1 de enero de 2024					
Reconocimiento de los efectos acumulados de adopción de nuevos criterios contables	56,509,557	10,875,380	189,732,135	16,232,835	- 273,349,907
	-	-	(9,746,015)	-	- (9,746,015)
Saldo al 1 de enero de 2024 ajustado					
	56,509,557	10,875,380	179,986,120	16,232,835	- 263,603,892
Movimientos inherentes a las decisiones de la H. Asamblea General:					
Traspaso del resultado neto del ejercicio 2023 a resultados acumulados	-	-	16,232,835	(16,232,835)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral:					
Resultado neto al 31 de diciembre de 2024	-	-	-	37,025,610	- 37,025,610
Saldo al 31 de diciembre de 2024	56,509,557	10,875,380	196,218,955	37,025,610	- 300,629,502
Movimientos inherentes a las decisiones de la H. Asamblea General:					
Traspaso del resultado neto del ejercicio 2024 a resultados acumulados	-	-	37,025,610	(37,025,610)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado neto:					
Resultado neto a diciembre 2025	-	-	-	126,116,218	(480) 126,115,738
Participación minoritaria CONAVI - INCO	-	-	-	-	1 1
Saldo al 31 de diciembre de 2025	56,509,557	10,875,380	233,244,565	126,116,218	(479) 426,745,241

"Los presentes estados de cambios en el patrimonio contable consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el Infonavit, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 66, fracción II de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de observancia general 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 los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de cambios en el patrimonio contable consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

	DICIEMBRE 2025	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024
Actividades de operación			
Resultado neto	126,115,738	118,569,746	37,025,610
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:			
Depreciaciones	380,280	284,305	410,572
Amortizaciones	1,605,004	1,213,593	1,622,601
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:			
Intereses por pasivo por arrendamiento	21,012	14,751	20,521
	128,122,034	120,082,395	39,079,304
Cambios en partidas de operación			
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	(159,886,449)	(184,419,179)	(142,021,746)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(147,298,792)	(108,901,861)	(106,752,917)
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	(670,875)	62,109,186	(5,156,551)
Cambio en inventarios	(5,343,821)	(1,531,754)	-
Cambio en costos incrementales para contrato	(4,147,391)	(563,911)	-
Cambio en bienes adjudicados (neto)	1,888,876	1,513,722	(928,366)
Cambio en el activo por impuesto a la utilidad diferido (neto)	(36,333)	-	-
Cambio en las aportaciones a favor de los trabajadores	191,589,389	142,517,292	212,613,003
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	712,890	(177,262)	(114,274)
Cambio en otras cuentas por pagar	1,862,190	(25,978,365)	9,673,787
Cambio en créditos diferidos y cobros anticipados	9,379	6,611	(2,850,685)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(121,320,935)	(115,425,521)	(35,537,749)
Actividades de inversión			
Cobros por disposición de reserva territorial	263	-	141
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-	-	(416,735)
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	(347,943)	35,151	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	(6,286,414)	(4,819,068)	(2,285,383)
Cobros por adquisiciones y disposiciones de subsidiarias y otros negocios	1	1	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(6,634,093)	(4,783,916)	(2,701,977)
Actividades de financiamiento			
Pagos de pasivo por arrendamiento	(106,772)	(75,270)	(107,976)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(106,772)	(75,270)	(107,976)
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	60,234	(202,312)	731,602
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,285,947	1,285,947	554,345
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	1,346,181	1,083,635	1,285,947

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

Los presentes estados de flujos de efectivo consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión.”

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General

<https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/transparencia/informes-disposicion-legal>
<https://www.gob.mx/cnbv>



2026
año de
Margarita
Maza



2. SERIES HISTÓRICAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Junio 2025	Marzo 2025	Diciembre 2024
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	1,346,181	1,083,635	1,231,201	926,196	1,285,947
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS					
Instrumentos financieros negociables	873,067,176	869,101,008	820,646,673	809,783,237	776,220,562
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	54,142,642	47,202,751	40,058,767	25,018,812	18,055,049
Instrumentos financieros recibidos en Reporto	53,335,378	88,774,168	59,550,399	83,222,986	26,383,137
	980,545,196	1,005,077,927	920,255,839	918,025,035	820,658,748
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1					
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	1,157,202,289	1,132,987,778	1,123,580,381	1,090,903,505	1,093,644,338
Régimen especial de amortización	143,954,297	170,542,514	191,798,382	199,151,203	203,940,310
Cartera en prórroga	36,347,796	50,359,899	46,130,532	57,800,182	46,507,445
	1,337,504,382	1,353,890,191	1,361,509,295	1,347,854,890	1,344,092,093
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	159,115,479	149,215,943	141,787,490	133,391,118	129,232,220
Régimen especial de amortización	15,564,643	15,861,663	16,803,268	16,782,078	16,513,558
Cartera en prórroga	3,628,012	4,442,498	3,468,391	4,408,895	3,866,431
	178,308,134	169,520,104	162,059,149	154,582,091	149,612,209
Amortizaciones pendientes de individualizar	(38,793,638)	(5,379,467)	(37,418,769)	(3,939,793)	(39,265,687)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	1,477,018,878	1,518,030,828	1,486,149,675	1,498,497,188	1,454,438,615
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2					
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	17,857,324	3,055,756	8,902,659	3,022,437	8,207,573
Régimen especial de amortización	24,019,406	26,960,754	35,350,885	29,800,944	28,498,929
Cartera en prórroga	2,687,379	181,492	450,287	626,909	863,200
	44,564,109	30,198,002	44,703,831	33,450,290	37,569,702
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	1,667,264	587,840	824,875	419,564	811,162
Régimen especial de amortización	2,352,557	2,256,856	2,945,197	2,332,278	2,327,842
Cartera en prórroga	298,520	18,847	16,336	46,466	106,999
	4,318,341	2,863,543	3,786,408	2,798,308	3,246,003
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	48,882,450	33,061,545	48,490,239	36,248,598	40,815,705
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3					
Créditos comerciales					
Actividad empresarial o comercial					
Financiamiento a Desarrolladores	1,265,368	1,266,305	1,279,878	1,280,478	1,283,906
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	65,542,270	44,351,783	48,905,837	42,121,679	52,776,758
Régimen especial de amortización	285,483,619	264,696,175	244,300,625	237,003,974	224,701,207
Cartera en prórroga	1,742,905	801,571	991,881	798,804	2,144,950
	352,768,794	309,849,529	294,198,343	279,924,457	279,622,915
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	8,783,965	7,282,199	7,178,810	6,555,151	7,821,663
Régimen especial de amortización	58,953,924	54,891,963	44,713,468	44,005,654	42,945,020
Cartera en prórroga	739,211	102,790	124,922	117,000	314,290
	68,477,100	62,276,952	52,017,200	50,677,805	51,080,973
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	422,511,262	373,392,786	347,495,421	331,882,740	331,987,794
CARTERA DE CRÉDITO	1,948,412,590	1,924,485,159	1,882,135,335	1,866,628,526	1,827,242,114
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	583,342	245,808	(81,551)	(429,036)	(714,732)
(-) MENOS					
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(225,039,391)	(239,171,355)	(264,599,262)	(256,284,775)	(249,869,633)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETO	1,723,956,541	1,685,559,612	1,617,454,522	1,609,914,715	1,576,657,749



2026
año de
Margarita
Maza



ACTIVO	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Junio 2025	Marzo 2025	Diciembre 2024
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	<u>85,659,511</u>	<u>22,874,926</u>	<u>88,057,105</u>	<u>24,746,879</u>	<u>84,984,112</u>
INVENTARIOS	<u>5,343,821</u>	<u>1,531,754</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	<u>4,147,391</u>	<u>563,911</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
RESERVA TERRITORIAL	<u>10,579</u>	<u>10,842</u>	<u>10,842</u>	<u>10,842</u>	<u>10,842</u>
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	<u>8,283,822</u>	<u>8,658,976</u>	<u>9,074,820</u>	<u>9,729,760</u>	<u>10,172,698</u>
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	<u>11,986,202</u>	<u>10,910,267</u>	<u>9,012,892</u>	<u>7,295,238</u>	<u>7,304,792</u>
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	<u>4,095,542</u>	<u>3,783,332</u>	<u>3,848,680</u>	<u>3,942,642</u>	<u>4,047,546</u>
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	<u>162,562</u>	<u>166,371</u>	<u>184,885</u>	<u>208,230</u>	<u>218,991</u>
ACTIVO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO, NETO	<u>36,331</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL ACTIVO	<u>2,825,573,679</u>	<u>2,740,221,553</u>	<u>2,649,130,786</u>	<u>2,574,799,537</u>	<u>2,505,341,425</u>
PASIVO					
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES					
Fondo de Ahorro	6,228,211	6,537,169	6,611,530	6,689,301	6,760,283
Sistema de Ahorro para el Retiro	<u>2,287,655,152</u>	<u>2,238,274,098</u>	<u>2,180,779,893</u>	<u>2,154,324,102</u>	<u>2,095,533,692</u>
	<u>2,293,883,363</u>	<u>2,244,811,267</u>	<u>2,187,391,423</u>	<u>2,161,013,403</u>	<u>2,102,293,975</u>
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	<u>165,676</u>	<u>169,635</u>	<u>193,435</u>	<u>219,938</u>	<u>227,530</u>
OTRAS CUENTAS POR PAGAR					
Cuentas por pagar a desarrolladores	2,027,496	1,799,805	1,608,757	1,229,650	1,567,285
Acreedores por liquidación de operaciones	-	1,400,000	4,115	236	1,987,764
Contribuciones por pagar	267,454	251,933	238,870	209,452	211,730
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>99,646,403</u>	<u>70,644,538</u>	<u>99,417,696</u>	<u>69,731,632</u>	<u>96,307,862</u>
	<u>101,941,353</u>	<u>74,096,276</u>	<u>101,269,438</u>	<u>71,170,970</u>	<u>100,074,641</u>
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	<u>2,825,997</u>	<u>1,935,845</u>	<u>1,887,683</u>	<u>2,097,430</u>	<u>2,113,107</u>
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	<u>12,049</u>	<u>9,281</u>	<u>10,895</u>	<u>12,143</u>	<u>2,670</u>
TOTAL PASIVO	<u>2,398,828,438</u>	<u>2,321,022,304</u>	<u>2,290,752,874</u>	<u>2,234,513,884</u>	<u>2,204,711,923</u>
PATRIMONIO CONTABLE					
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	<u>56,509,557</u>	<u>56,509,557</u>	<u>56,509,557</u>	<u>56,509,557</u>	<u>56,509,557</u>
PATRIMONIO GANADO					
Reservas de patrimonio	10,875,380	10,875,380	10,875,380	10,875,380	10,875,380
Resultados acumulados	233,244,565	233,244,565	233,244,565	233,244,565	196,218,955
Resultado integral	<u>126,116,218</u>	<u>118,569,911</u>	<u>57,748,410</u>	<u>39,656,151</u>	<u>37,025,610</u>
	<u>370,236,163</u>	<u>362,689,856</u>	<u>301,868,355</u>	<u>283,776,096</u>	<u>244,119,945</u>
TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	<u>426,745,720</u>	<u>419,199,413</u>	-	-	-
TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	(479)	(164)	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	<u>426,745,241</u>	<u>419,199,249</u>	<u>358,377,912</u>	<u>340,285,653</u>	<u>300,629,502</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	<u>2,825,573,679</u>	<u>2,740,221,553</u>	<u>2,649,130,786</u>	<u>2,574,799,537</u>	<u>2,505,341,425</u>
CUENTAS DE ORDEN					
Compromisos crediticios	20,169,035	22,766,800	21,727,734	20,584,596	16,804,182
Bienes en administración	68,689,615	72,565,372	77,394,967	81,150,098	85,008,183
Colaterales recibidos por la entidad	53,264,784	88,604,462	59,509,777	83,260,714	26,402,628
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	24,641,407	50,100,443	64,537,762	60,957,555	57,855,105
Otras cuentas de registro	710,784,573	800,983,104	857,608,781	848,685,868	848,627,601





ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

(Cifras en miles de pesos)

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Junio 2025	Marzo 2025	Diciembre 2024
Ingresos por intereses	241,862,043	166,714,168	99,114,224	49,795,450	218,190,022
Gastos por intereses	(108,738,529)	(65,337,848)	(42,890,027)	(21,108,569)	(136,119,742)
MARGEN FINANCIERO	133,123,514	101,376,320	56,224,197	28,686,881	82,070,280
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(62,310,456)	(39,170,567)	(28,650,508)	(13,171,949)	(57,777,339)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	70,813,058	62,205,753	27,573,689	15,514,932	24,292,941
Comisiones y tarifas cobradas	4,731,636	3,869,831	2,439,067	1,520,549	5,162,610
Comisiones y tarifas pagadas	(259,249)	(198,169)	(135,925)	(64,045)	(245,980)
Resultado por intermediación	71,409,032	67,269,465	38,556,696	27,956,062	34,282,983
Otros (egresos) ingresos de la operación	(5,575,264)	(4,892,941)	(4,499,743)	(2,359,222)	(12,409,265)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	(15,039,806)	(9,684,193)	(6,185,374)	(2,912,125)	(14,057,679)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	126,079,407	118,569,746	57,748,410	39,656,151	37,025,610
IMPUESTOS A LA UTILIDAD					
Impuesto a la utilidad diferido	36,331	-	-	-	-
RESULTADO NETO	126,115,738	118,569,746	57,748,410	39,656,151	37,025,610
Operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
RESULTADO NETO	126,115,738	118,569,746	57,748,410	39,656,151	37,025,610
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	126,115,738	118,569,746	57,748,410	39,656,151	37,025,610
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A:					
Participación controladora	126,116,218	118,569,911	57,748,410	39,656,151	37,025,610
Participación no controladora	(480)	(165)	-	-	-
	126,115,738	118,569,746	57,748,410	39,656,151	37,025,610
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A:					
Participación controladora	126,116,218	118,569,911	57,748,410	39,656,151	37,025,610
Participación no controladora	(480)	(165)	-	-	-
	126,115,738	118,569,746	57,748,410	39,656,151	37,025,610
PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Junio 2025	Marzo 2025	Diciembre 2024
1. ÍNDICE DE MOROSIDAD	21.68%	19.40%	18.46%	17.78%	18.17%
2. ÍNDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	53.26%	64.05%	76.14%	77.22%	75.26%
3. EFICIENCIA OPERATIV ¹	0.58%	0.56%	0.59%	0.62%	0.63%
4. ROE	33.81%	28.52%	25.89%	23.35%	12.64%
5. ROA	4.73%	3.78%	3.34%	2.02%	1.56%
6. MIN	2.94%	2.66%	1.59%	1.42%	1.11%

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.

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



2026
año de
Margarita
Maza



3. EVENTOS RELEVANTES EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA

(Cifras en millones de pesos)

Cartera de crédito

Al cierre de diciembre de 2025, el saldo de la Cartera de crédito se ubicó en \$1,948,413, este monto es \$121,170 mayor con respecto al cierre de diciembre de 2024 y representa un incremento de 6.63%. La Estimación Preventiva para riesgos crediticios ascendió a \$225,039, menor en \$24,831 (9.94%) con relación al mismo periodo del año pasado. Las partidas diferidas se ubicaron en \$583, monto superior en \$1,298 a lo reportado al 31 de diciembre de 2024, derivado principalmente por la aplicación a partir de 2025 de la tasa 0.0% a los créditos otorgados en VSM. Por lo anterior al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Cartera de crédito neta ascendió a \$1,723,957 y \$1,576,657, respectivamente.

Por otra parte, en el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 el Infonavit otorgó \$283,738 en créditos, esta cifra es superior en 14.43% respecto al mismo periodo de 2024.

El Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Total al cierre del cuarto trimestre de 2025 se ubicó en 11.55% comparado con 13.67% reportado en el mismo trimestre de 2024.

El Índice de Morosidad (IMOR) con base en los saldos del Estado de Situación Financiera Consolidado se posicionó en 21.68%, 351pb más respecto al año anterior.

El Índice de cobertura de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 fue de 53.26%, en tanto que el reportado a diciembre de 2024 fue de 75.26%, esto se debe a una disminución en la estimación de reservas crediticias, dada por el decremento en los componentes de riesgo de crédito y riesgo de extensión.

Aportaciones a favor de los trabajadores

El saldo de las aportaciones a favor de los trabajadores se ubicó en \$2,293,883 al cierre de diciembre de 2025, monto superior en \$191,589 respecto al año anterior.

El número de subcuentas de vivienda administradas por el Instituto asciende a 80 millones.

Patrimonio contable

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 el total del patrimonio ganado y contribuido del Infonavit se ubica en \$426,745, mayor en 41.95% comparado con el mismo periodo de 2024. El patrimonio, tiene como finalidad hacer frente a posibles pérdidas no esperadas en los activos financieros del Infonavit.

Al 31 de diciembre de 2025, la suma del patrimonio más las reservas asciende a \$651,785 y este monto representa el 33.45% de la Cartera de Crédito.

El Índice de Capitalización (ICAP) se ubicó en 14.17% al cierre del cuarto trimestre de 2025.

Remanente de Operación

Conforme con lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit, el remanente de operación asciende a \$107,494, compuesto, en parte, por un resultado integral positivo por \$126,116 asignado al patrimonio. El Rendimiento Total a la subcuenta de vivienda a tasa anual es de 5.000%², integrado por 4.0608% correspondiente al rendimiento base cuyo monto es \$86,985; al 31 de diciembre de 2025 se consideró provisionar un rendimiento adicional por \$20,509, cuyo rendimiento a tasa anual equivale a 0.9392%.

GAOV

Al 31 de diciembre de 2025, los Gastos de Operación, Administración y Vigilancia (GAOV) ascendieron a \$15,040, por lo que la relación GAOV a activos totales se ubicó en 0.34%, inferior en 21pb respecto a la tasa de 0.55% anual establecida en el artículo 41 BIS de la Ley del Infonavit.

Flujo de efectivo

Los recursos de efectivo disponibles al 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$981,891. Del total de estos recursos \$891,372 se encuentran administrados bajo el régimen de inversión del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT).

² Con lo establecido en el Artículo 39 de la Ley del Infonavit y con la Política de Rendimiento a la Subcuenta de Vivienda aprobada por el Consejo de Administración mediante la resolución RCA-10064-08/21 de agosto de 2021.



**Reforma de la Ley del
INFONAVIT**

El 21 de febrero de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley Federal del Trabajo, en materia de vivienda con orientación social, referente a:

Cambios en los Órganos Colegiados: Indica la nueva integración de los Órganos Colegiados, misma que el 19 de marzo de 2025, mediante la integración de la nueva Asamblea General, con fundamento en los artículos 7, 8, y transitorio tercero de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores fueron aprobadas las designaciones y los nombramientos de las y los nuevos miembros de los Órganos Colegiados, en particular del Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Comité de Auditoría, la Comisión de Inconformidades y el Comité de Transparencia con fundamento en los artículos 12, 17, 18 Bis, 25 y 25 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Titular de la Auditoría Interna: El INFONAVIT deberá renovar a la persona titular de la Auditoría Interna, dentro de los treinta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, en términos del artículo 16, fracción XVIII, de su Ley y las disposiciones jurídicas aplicables.

Vivienda con orientación social: Se faculta al INFONAVIT para coordinar, financiar, ejecutar o invertir en programas de construcción y administración de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad o en arrendamiento social por las personas trabajadoras, así como para la constitución de una empresa filial para la construcción de viviendas. Asimismo, con dicha reforma las personas trabajadoras derechohabientes, al cumplir un año de cotización continua, también tendrán el derecho de participar en un programa de arrendamiento social de vivienda construida o administrada por el Instituto que se encuentre cerca de su centro de trabajo, y a participar en los programas de opción de compra de dichas viviendas.

Disposiciones en materia de crédito: La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, auxiliada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, dentro de un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, deberá emitir las disposiciones en materia de crédito que serán aplicables al INFONAVIT atendiendo a lo dispuesto por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y a la naturaleza social de los fines del INFONAVIT.

Políticas de organización de la contabilidad y auditoría interna: El INFONAVIT dentro de un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la emisión de las disposiciones a que se refiere el párrafo anterior, deberá proponer a su Asamblea General las políticas de organización de la contabilidad y auditoría interna a que se refiere el artículo 66, fracción IV, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Para el ejercicio 2025, continuarán vigentes aquellas normas y sistemas previos a la entrada en vigor del presente Decreto.

Programa de extinción de gravámenes y cancelación de inscripciones registrales: El Consejo de Administración del INFONAVIT, en un plazo de ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, deberá establecer el programa de extinción de gravámenes y cancelación de inscripciones registrales, autorizando la asignación de recursos económicos necesarios para gestionar su celebración y entrega de los instrumentos correspondientes a cualquier acreditado del propio Instituto, en términos del artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Tasa 0.0% créditos otorgados en VSM: De acuerdo con lo establecido en el transitorio Décimo Primero de la Ley del INFONAVIT, señala que se deberá mantener la mensualidad de los créditos que hubiere otorgado al monto correspondiente al cierre del ejercicio 2024 y a partir del ejercicio 2025 deberá aplicar una actualización equivalente al cero por ciento.



2026
año de
**Margarita
Maza**



**Reforma de la Ley del
INFONAVIT**

Cancelación proyectos colectivos de crédito en línea III a la construcción de vivienda: A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, quedarán canceladas todas las resoluciones por las que se aprueben proyectos colectivos de crédito en línea tres a la construcción de vivienda que el Consejo de Administración del INFONAVIT haya adoptado con anterioridad al 1 de julio de 2023; sus promotores podrán presentar nuevamente sus proyectos o las etapas remanentes de estos, para su actualización o aprobación en términos del artículo 42, cuarto párrafo de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Empresa filial

En marzo de 2025 se concluyeron los trámites administrativos para la constitución de la empresa filial Infonavit Constructora, S.A. de C.V. (INCO). Con el inicio de estas operaciones, INCO se consolida como subsidiaria del Infonavit. Asimismo, en septiembre de 2025, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) efectuó una aportación de capital por \$1,000 pesos, constituyendo así una participación no controladora en dicha entidad.

Al 31 de diciembre de 2025, INCO entregó a INFONAVIT 823 viviendas terminadas de acuerdo correspondientes a 7 proyectos, las cuales ascienden a \$536 mdp.



2026
año de
**Margarita
Maza**



4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

I. FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

a) Entradas

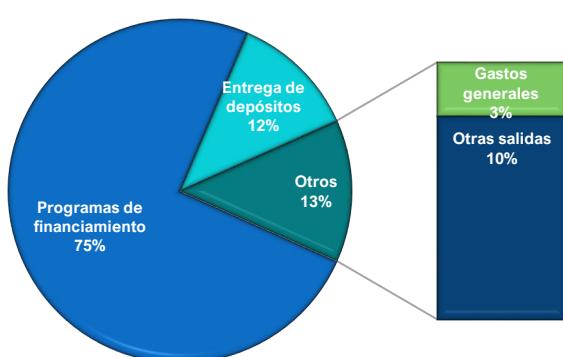
Las entradas acumuladas de efectivo al cierre del cuarto trimestre de 2025 ascendieron a \$476,339,745, lo que representa un incremento del 7.93% respecto a diciembre de 2024, esto es generado principalmente por la recuperación de cartera de crédito en \$230,113,531 que representa un incremento del 8.89%, mayor recaudación de las aportaciones patronales en \$184,026,564 cuyo incremento es del 6.09%, asimismo, los productos financieros se ubicaron en \$ 56,241,556 aumentando 12.44%, por otro lado, las otras entradas de efectivo se ubicaron en \$5,958,094, disminuyendo 8.78%.



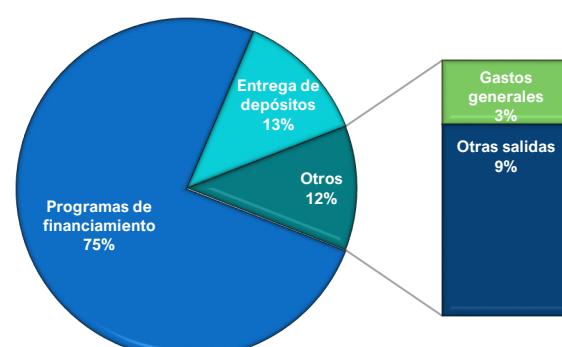
b) Salidas

Las salidas de efectivo ascendieron a \$379,701,913, lo que representa un aumento del 14.83% respecto a diciembre de 2024, los programas de financiamiento son los principales conceptos que conforman dicho incremento.

4T 2025



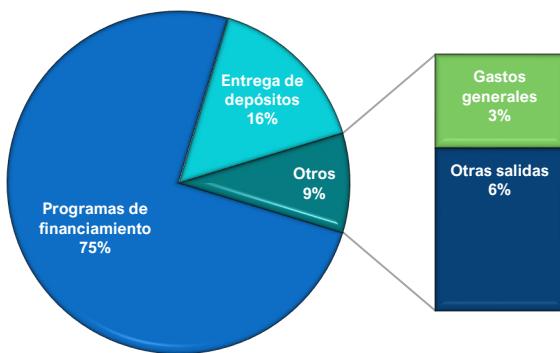
3T 2025



2026
año de
Margarita
Maza



4T 2024



El efectivo y equivalentes de efectivo más las inversiones en instrumentos financieros disponibles al 31 de diciembre de 2025 ascendieron a \$981,891,377, cantidad superior en \$159,946,682 (19.46%) al cuarto trimestre del año anterior. Del total de estos recursos, \$891,371,608 se encuentran administrados a través del FANVIT. A continuación, se presenta el flujo de efectivo operativo al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Existencia inicial	821,944,695	821,944,695	679,191,346
Entradas totales	476,339,745	383,118,121	441,340,818
Operaciones ordinarias sin fuentes alternas de financiamiento			
Aportaciones	184,026,564	152,193,970	173,456,687
Recuperaciones de cartera	230,113,531	188,078,991	211,332,089
Productos financieros	56,241,556	37,485,029	50,020,279
Otras entradas	5,958,094	5,360,131	6,531,763
Salidas	379,701,913	265,207,821	330,659,527
Programas de financiamiento	283,737,614	199,576,578	247,959,525
Entrega de depósitos	45,111,000	33,570,349	51,836,665
Gastos generales ³	10,755,714	7,839,772	11,254,995
Otras salidas			
Titulación	7,942,329	5,418,849	7,791,175
Proceso de cobranza	12,722	-	3,283,615
Otros ⁴	32,142,534	18,802,273	8,533,552
Valuación a valor de mercado y partidas en tránsito por liquidación de operaciones	63,308,850	66,306,567	32,072,058
Existencia final	981,891,377	1,006,161,562	821,944,695

II. ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

a) Resultado integral

El **Resultado integral** se ubicó en **\$126,115,738**, superior en \$89,090,128 respecto al mismo periodo de 2024, el resultado positivo está impulsado principalmente por los siguientes elementos:

³ Gastos generales – se refiere a los Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV).

⁴ Se integra principalmente por erogaciones de seguro de daños, pago de predial por cuota de mantenimiento, fondo de protección de pagos y comisiones bancarias. Así como por pagos anticipados, costos incrementales para contrato y compra de terrenos para construcción, derivado del Programa Nacional de Vivienda que ascienden a \$13,098.



2026
año de
Margarita
Maza



- Los “Ingresos por intereses” ascendieron a \$241,862,043 (aumento por \$23,672,021 comparado con el mismo periodo de 2024) debido principalmente al aumento de créditos en pesos. Los ingresos por intereses se integran por \$122,520,197 por “Intereses de la cartera hipotecaria” denominada en pesos y \$69,084,700 por los “Intereses de la cartera hipotecaria” denominada en VSM, así como por \$50,257,146 de “Intereses de inversiones en instrumentos financieros”.
- Los “Gastos por intereses” por \$108,738,529 (monto inferior en \$27,381,213 respecto a diciembre de 2024), se componen principalmente por el gasto atribuible al rendimiento base de \$86,985,226 y rendimiento adicional de \$20,508,642, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit.
- Las “Comisiones y tarifas cobradas” de \$4,731,636 (menor en \$430,974 en comparación con el mismo trimestre de 2024) se integran por las comisiones por créditos en administración, propiedad de entidades financieras.
- Las “Comisiones y tarifas pagadas” de \$259,249 (superior en \$13,269 en relación a diciembre 2024) se componen principalmente de comisiones bancarias.
- El “Resultado por intermediación” de las inversiones en instrumentos financieros al cierre de diciembre de 2025 muestra un efecto positivo por un monto de \$71,409,032 (monto superior en \$37,126,049 comparado con el mismo trimestre de 2024), el cual se explica principalmente por las plusvalías que reportaron los activos de renta fija y renta variable.
- La “Estimación preventiva para riesgos crediticios” al cierre de diciembre de 2025 asciende a \$62,310,456 (monto superior en \$4,533,117 respecto a diciembre 2024), generado principalmente por la aplicación del programa Responsabilidad Compartida, asimismo, hubo aumentos en reservas en créditos que transitaron a una etapa de mayor riesgo, por otro lado, se registraron disminuciones en créditos que transitaron a una etapa de menor riesgo, créditos que permanecieron en etapas 1 y 3, así como créditos liquidados.
- “Otros ingresos” de \$6,570,146 (menor en \$99,630 comparado con diciembre 2024), se integra principalmente por recargos, actualizaciones y multas, ingresos por la amortización anticipada de CEDEVIS y por el rendimiento neto de fideicomisos del Fondo de Jubilaciones y Pensiones.
- “Otros egresos” por \$12,145,410 (monto inferior en \$6,933,631 respecto al mismo trimestre de 2024), se compone principalmente por las resoluciones del HCA, por la constitución de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de deudores diversos y el autoseguro.

b) Margen Financiero

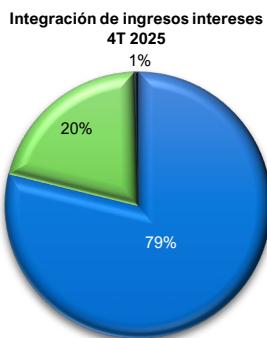
Dentro del margen financiero los ingresos por intereses ascienden a \$241,862,043, de este monto destacan \$191,604,897 que corresponden a los “Intereses de la cartera de crédito” y \$50,257,146 corresponden a “Intereses de inversiones en instrumentos financieros”. Adicionalmente, los gastos por intereses de \$108,738,529 se conforman principalmente por el gasto del Rendimiento base de \$86,985,226. Al confrontar los ingresos y los gastos por intereses, el margen financiero es positivo por \$133,123,514, mayor en \$51,053,234 (62.21%) respecto a diciembre de 2024.



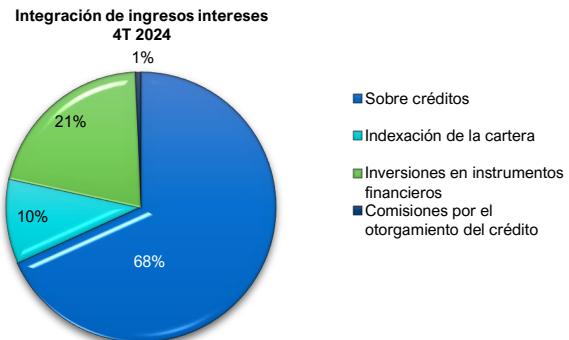
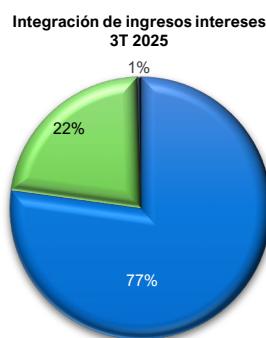


	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Ingresos por intereses	241,862,043	166,714,168	218,190,022
Sobre créditos	190,613,586	128,697,372	148,905,453
Indexación de la cartera	-	-	22,180,770
Inversiones en instrumentos financieros	50,257,146	37,285,246	45,811,491
Comisiones por el otorgamiento del crédito	991,311	731,550	1,292,308
Gastos por intereses	108,738,529	65,337,848	136,119,742
Cantidad básica	-	-	134,501,407
Rendimiento base	86,985,226	64,415,236	-
Rendimiento adicional	20,508,642	-	-
Otros	1,244,661	922,612	1,618,335
Margen Financiero	133,123,514	101,376,320	82,070,280

- Sobre créditos
- Inversiones en instrumentos financieros
- Comisiones por el otorgamiento del crédito



- Sobre créditos
- Inversiones en instrumentos financieros
- Comisiones por el otorgamiento del crédito



c) Comisiones y tarifas

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

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Comisiones y tarifas cobradas			
Administración de bienes	4,731,636	3,869,831	5,162,610
	4,731,636	3,869,831	5,162,610
Comisiones y tarifas pagadas			
Comisiones bancarias	259,249	198,169	245,980
	259,249	198,169	245,980



2026
año de
Margarita
Maza



d) Resultado por intermediación

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

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Resultado por valuación a valor razonable			
Instrumentos financieros negociables	69,503,403	66,119,893	30,926,078
Divisas	(12,781)	(11,276)	7,386
	69,490,622	66,108,617	30,933,464
Resultado por compraventa			
Instrumentos financieros negociables	1,918,954	1,161,073	3,349,524
Divisas	(544)	(225)	(5)
	1,918,410	1,160,848	3,349,519
Resultado por intermediación	71,409,032	67,269,465	34,282,983

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

El GAOV se ubicó en \$15,039,806 inferior en 6.99% respecto a diciembre 2024, incluye los gastos y costos asociados al otorgamiento de crédito que por disposición CUOEF son diferidos en la vida promedio remanente de la cartera de crédito, los cuales ascendieron a \$495,768. El GAOV sin considerar los citados gastos y costos diferidos al 31 de diciembre de 2025 ascendió a \$15,535,574.

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Gastos de operación del personal	7,977,963	5,600,533	7,127,216
Adquisición de materiales y artículos de operación	93,207	37,729	76,504
Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles	363,488	153,681	309,740
Gastos de Operación	4,873,863	2,624,097	5,232,349
Impuestos	241,769	179,548	189,146
Depreciaciones y amortizaciones	1,985,284	1,497,898	2,033,173
Depreciaciones	380,280	284,305	410,572
Amortizaciones	1,605,004	1,213,593	1,622,601
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (brutos)	15,535,574	10,093,486	14,968,128
Costos y gastos de originación de crédito	(495,768)	(409,293)	(910,449)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia	15,039,806	9,684,193	14,057,679

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

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

Otros ingresos	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Liberación de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas	-	6	813
Utilidad por el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en Dación	1,417	282	12,192
Utilidad en Venta de Bienes Adjudicados y Recibidos en Dación	151,848	132,313	236,910
Utilidad en venta de propiedades, mobiliario y equipo	1,925	1,298	11,028
Utilidad en venta de reserva territorial	-	-	14,315
Intereses a favor provenientes de préstamos a funcionarios y empleados	30,316	22,956	33,252
Otras partidas de los ingresos de la operación	6,185,220	4,063,290	5,969,440
Ingresos por recargos, actualizaciones y multas	1,439,344	1,101,169	1,616,223
Ingresos por penalizaciones a proveedores	73,377	50,864	128,947
Rendimiento neto de fideicomisos de Fondo de Jubilaciones y Pensiones	774,783	678,595	577,627
Otros ingresos por constancias CEDEVIS	25,807	25,807	95,093
Resultado por la reversión de coparticipados de créditos	918,561	405,080	432,313
Otros ingresos de bienes adjudicados	462,450	379,361	679,668
Otros ingresos	674,390	242,488	918,070
Ingresos por la amortización anticipada de CEDEVIS ⁵	1,816,358	1,179,776	1,509,680
Ingresos por política de beneficios	150	150	11,819
Otros ingresos por valorización CEDEVIS	199,420	199,404	391,826
Total otros ingresos	6,570,146	4,419,549	6,669,776

⁵ Corresponde a la amortización anticipada del Fideicomiso (80674) CDVITOT 13U en abril 2025 y del Fideicomiso (80739) CDVITOT 15U en septiembre 2025.



Otros egresos	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Costos y gastos incurridos en la recuperación de cartera de crédito	72,275	-	2,099,984
Constitución de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas	2,419,891	1,734,580	1,789,977
Pérdida en el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación	64,822	61,965	485,156
Pérdida en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación	71,420	34,207	116,465
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	1,425,379	1,138,132	1,747,327
Otras partidas de los egresos de la operación	8,091,623	6,343,606	12,840,132
Otros egresos	2,210,502	103,897	2,096,768
Otros egresos de bienes adjudicados	265,263	210,341	173,215
Egresos por resoluciones del HCA ⁶	3,421,843	2,803,789	4,236,798
Erogaciones de carácter fortuito	46,442	36,793	77,223
Autoseguro de crédito	2,141,862	3,186,203	6,170,265
Regularización de Expedientes	5,711	2,583	85,863
Total otros egresos	12,145,410	9,312,490	19,079,041
Otros (egresos) ingresos de la operación	(5,575,264)	(4,892,941)	(12,409,265)

III. ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

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 31 de diciembre de 2025 las inversiones en instrumentos financieros ascendieron a \$980,545,196 y representan un incremento de \$159,886,448 (19.48%) respecto al cuarto trimestre de 2024; el principal incremento en este rubro, 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 \$891,115,359; a continuación, se muestra el detalle de las inversiones:

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Instrumentos financieros negociables			
Deuda gubernamental	480,775,465	480,106,080	436,312,737
Deuda bancaria	16,602,905	16,166,595	15,272,664
Otros títulos de deuda	114,605,545	114,339,977	98,658,421
Instrumentos de patrimonio neto	<u>261,083,261</u>	<u>258,488,356</u>	<u>225,976,740</u>
Total de instrumentos financieros negociables	873,067,176	869,101,008	776,220,562
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	54,142,642	47,202,751	18,055,049
Instrumentos financieros recibidos en reporto	53,335,378	88,774,168	26,383,137
Total de inversiones en instrumentos financieros	980,545,196	1,005,077,927	820,658,748

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los ingresos por intereses provenientes de las inversiones en instrumentos financieros administrados por el FANVIT: ascienden a \$41,561,264, \$30,834,718 y \$39,188,897, respectivamente. Por otra parte, las comisiones pagadas por la operación de los instrumentos financieros negociables ascendieron a \$24,176, \$23,788 y \$21,582, respectivamente. Las tasas promedio devengadas sobre los títulos de deuda que generaron ingresos por intereses al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 fueron 7.12%, 7.13% y 7.60%, con una tasa al vencimiento de los títulos de deuda dentro del portafolio (YTM o Yield To Maturity) de 8.76%, 8.60% y 10.33%, respectivamente.

⁶ Se integra por: Fondo Revolvente para el programa Descuentos por Liquidación Anticipada, Programa Borrón y Cuenta Nueva por aplicación automática, Programa el Rehilete, Programa Hogar a tu medida, Programa Empresas de 10, Asignación recursos Fundación Hogares, Convenio ONU Habitat y Fondo de contingencias OTIS.



Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los ingresos por intereses provenientes de instrumentos financieros para cobrar principal e interés (PRLV's) administrados por la Tesorería ascienden a \$3,224,581, \$2,324,429 y \$1,258,838, respectivamente. Las tasas promedio devengadas sobre los títulos que generaron ingresos por intereses al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 fueron de 8.11%, 8.52% y 10.78%, respectivamente.

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los ingresos por intereses de los instrumentos financieros recibidos en reporto administrados por el FANVIT ascienden a \$666,987, \$516,688 y \$1,748,225, los que corresponden a una tasa promedio de reporto de 8.25%, 8.54% y 10.96%, respectivamente; los administrados por la Tesorería del Instituto ascienden a \$4,554,445, \$3,421,252 y \$3,394,819, los que corresponden a una tasa promedio de reporto de 8.31%, 8.63% y 10.86%, respectivamente.

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 los ingresos por intereses provenientes de instrumentos financieros para negociar (IFN) administrados por la Tesorería ascienden a \$27,708 y la tasa promedio de los títulos financieros para negociar (CETES) fue de 7.95%. Al 31 de diciembre de 2024 no hubo ingresos por intereses provenientes de instrumentos financieros para negociar (IFN).

b) Cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2025, la Cartera de Crédito Total se ubicó en \$1,948,412,590, lo que representó un incremento de \$121,170,476 (6.63%) respecto a diciembre 2024. El índice de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 calculado utilizando el número de créditos fue de 16.46%, lo que equivale a 952,353 créditos hipotecarios en cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 de un total de 5,785,680 créditos hipotecarios en el Estado de Situación Financiera consolidado. El Índice de Morosidad (IMOR) en este periodo es de 21.68%. La cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 asciende a \$422,511,262 al 31 de diciembre de 2025.

La cartera hipotecaria clasificada en etapas de riesgo crediticio se integran como se muestra a continuación al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, en función a su denominación: pesos y veces salario mínimo (VSM):

Diciembre 2025				
CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	1,265,368	1,265,368
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,265,368	1,265,368
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	47,777,082	2,691,672	13,615,711	64,084,465
Régimen ordinario de amortización	22,259,060	338,643	2,355,694	24,953,397
Régimen especial de amortización	24,535,136	2,284,952	11,035,773	37,855,861
Cartera en prórroga	982,886	68,077	224,244	1,275,207
Créditos en coparticipación con entidades financieras	7,778,200	340,312	4,789,495	12,908,007
Régimen ordinario de amortización	5,003,756	79,391	878,863	5,962,010
Régimen especial de amortización	2,584,503	250,832	3,864,945	6,700,280
Cartera en prórroga	189,941	10,089	45,687	245,717
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	1,289,727,300	41,872,437	339,153,083	1,670,752,820
Régimen ordinario de amortización	1,134,943,229	17,518,681	63,186,576	1,215,648,486
Régimen especial de amortización	119,419,161	21,734,454	274,447,846	415,601,461
Cartera en prórroga	35,364,910	2,619,302	1,518,661	39,502,873
Créditos en coparticipación con entidades financieras	170,529,934	3,978,029	63,687,605	238,195,568
Régimen ordinario de amortización	154,111,723	1,587,873	7,905,102	163,604,698
Régimen especial de amortización	12,980,140	2,101,725	55,088,979	70,170,844
Cartera en prórroga	3,438,071	288,431	693,524	4,420,026
CARTERA DE CRÉDITO	1,515,812,516	48,882,450	422,511,262	1,987,206,228
Amortizaciones pendientes de aplicar	(38,793,638)	-	-	(38,793,638)
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	1,477,018,878	48,882,450	422,511,262	1,948,412,590



2026
año de
Margarita
Maza



Septiembre 2025

CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	1,266,305	1,266,305
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,266,305	1,266,305
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	69,377,229	3,537,588	28,844,245	101,759,062
Régimen ordinario de amortización	29,142,387	135,098	5,122,714	34,400,199
Régimen especial de amortización	37,786,737	3,398,976	23,487,900	64,673,613
Cartera en prórroga	2,448,105	3,514	233,631	2,685,250
Créditos en coparticipación con entidades financieras	8,805,095	377,340	8,438,664	17,621,099
Régimen ordinario de amortización	5,593,427	71,095	1,354,018	7,018,540
Régimen especial de amortización	2,956,376	304,969	7,046,829	10,308,174
Cartera en prórroga	255,292	1,276	37,817	294,385
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	1,284,512,962	26,660,414	281,005,284	1,592,178,660
Régimen ordinario de amortización	1,103,845,391	2,920,658	39,229,069	1,145,995,118
Régimen especial de amortización	132,755,777	23,561,778	241,208,275	397,525,830
Cartera en prórroga	47,911,794	177,978	567,940	48,657,712
Créditos en coparticipación con entidades financieras	160,715,009	2,486,203	53,838,288	217,039,500
Régimen ordinario de amortización	143,622,516	516,745	5,928,181	150,067,442
Régimen especial de amortización	12,905,287	1,951,887	47,845,134	62,702,308
Cartera en prórroga	4,187,206	17,571	64,973	4,269,750
CARTERA DE CRÉDITO	1,523,410,295	33,061,545	373,392,786	1,929,864,626
Amortizaciones pendientes de aplicar	(5,379,467)	-	-	(5,379,467)
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	1,518,030,828	33,061,545	373,392,786	1,924,485,159

Diciembre 2024

CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	1,283,906	1,283,906
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,283,906	1,283,906
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	197,353,862	9,792,541	76,085,048	283,231,451
Régimen ordinario de amortización	121,879,995	1,229,619	21,370,882	144,480,496
Régimen especial de amortización	70,662,626	8,351,821	53,650,309	132,664,756
Cartera en prórroga	4,811,241	211,101	1,063,857	6,086,199
Créditos en coparticipación con entidades financieras	15,391,808	832,676	30,522,709	46,747,193
Régimen ordinario de amortización	10,233,480	146,376	4,438,089	14,817,945
Régimen especial de amortización	4,796,814	667,473	25,970,262	31,434,549
Cartera en prórroga	361,514	18,827	114,358	494,699
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	1,146,738,231	27,777,161	203,537,867	1,378,053,259
Régimen ordinario de amortización	971,764,343	6,977,954	31,405,876	1,010,148,173
Régimen especial de amortización	133,277,684	20,147,108	171,050,898	324,475,690
Cartera en prórroga	41,696,204	652,099	1,081,093	43,429,396
Créditos en coparticipación con entidades financieras	134,220,401	2,413,327	20,558,264	157,191,992
Régimen ordinario de amortización	118,998,740	664,786	3,383,574	123,047,100
Régimen especial de amortización	11,716,744	1,660,369	16,974,758	30,351,871
Cartera en prórroga	3,504,917	88,172	199,932	3,793,021
CARTERA DE CRÉDITO	1,493,704,302	40,815,705	331,987,794	1,866,507,801
Amortizaciones pendientes de aplicar	(39,265,687)	-	-	(39,265,687)
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	1,454,438,615	40,815,705	331,987,794	1,827,242,114



2026
año de
Margarita
Maza



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

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Saldo inicial	331,987,794	331,987,794	314,536,376
Incrementos:	159,921,817	105,896,598	90,388,566
Indexación (Incremento salario mínimo)	-	-	8,215,755
Intereses complementarios recuperados	60,291,915	27,784,221	16,807,492
Traspaso de cartera Etapa 1 a Etapa 3	76,285,233	57,175,778	47,456,152
Traspaso de cartera Etapa 2 a Etapa 3	19,268,515	18,407,984	14,861,625
Reingreso de créditos CEDEVIS ⁷	2,263,808	1,558,185	1,534,820
Reingreso de créditos coparticipados	1,812,346	970,430	1,507,843
Liquidados por autoseguro	-	-	4,879
Decrementos:	69,398,349	64,491,606	72,937,148
Segregación de créditos	-	-	29,420,157
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 1	25,968,660	29,723,107	32,879,186
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 2	3,214,413	3,508,860	2,934,473
Aplicación de adjudicaciones	124,788	122,693	1,008,399
Liquidados por autoseguro	19,640	8,695	4,518
Quitas por responsabilidad compartida	11,141,727	11,001,297	2,079,631
Quitas por beneficios INFO SI	536,140	-	-
Saldos al descubierto créditos a 20 y 30 años	7,628	1,039	4,649
Financiamiento a Desarrolladores, neto	18,538	17,601	79,149
Cancelado como antes de ejercicio	296	296	36,663
Otros movimientos, neto ⁸	28,366,519	20,108,018	4,490,323
Saldo final de cartera en etapa 3	422,511,262	373,392,786	331,987,794

c) Calificación de la cartera crediticia

Al 31 de diciembre de 2025, la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios se ubicó en \$225,039,391 (9.94% menor a lo reportado en diciembre de 2024), por lo cual, al término del cuarto trimestre de 2025 la cobertura sobre cartera total se ubicó en 11.55%, menor en 212pb a la reportada en el mismo trimestre de 2024 que fue de 13.67%; este indicador medido sobre la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 se ubicó en 53.26%, en tanto que el reportado en diciembre de 2024 fue de 75.26%, lo anterior se motiva por una disminución en la estimación de reservas crediticias, dada por el decremento en los componentes de riesgo de crédito y riesgo de extensión. A continuación, se muestra la integración de la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Financiamiento a desarrolladores	1,265,368	1,266,305	1,283,906
Riesgo de crédito	184,244,525	180,831,079	172,102,423
Riesgo de Extensión	35,033,728	50,060,682	66,690,964
Complemento de pago ⁹	393,879	1,944,472	1,792,884
Reservas adicionales reconocidas por la CNBV	3,779,642	4,710,731	7,671,649
Reservas adicionales ordenadas por la CNBV	322,249	358,086	327,807
Total estimación preventiva para riesgos crediticios	225,039,391	239,171,355	249,869,633

1. El saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios incluye reservas derivadas del financiamiento a desarrolladores por \$1,265,368, de los cuales \$1,048,056 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 al número de días vencidos, estos se encuentran clasificados en etapa de riesgo de crédito 3.

⁷ Corresponde al Fideicomiso (80674) CDVITOT 13U y al Fideicomiso (80739) CDVITOT 15U.

⁸ Se integra por diversos (Capitalizaciones, procesos de aclaraciones, operaciones en línea, etc.)

⁹ El complemento de pago aplica sólo para créditos en pesos.



2026
año de
Margarita
Maza



2. Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas de la cartera de vivienda son las correspondientes al día último del mes de diciembre de 2025 a que se refiere el estado de situación financiera consolidado.

GRADO DE RIESGOS (*)	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS		
			CRÉDITO Y EXTENSIÓN	COMPLEMENTO DE PAGO (**)	TOTAL RESERVAS PREVENTIVAS
Riesgo A-1	475,192,651	5,862,208	5,689,506	172,702	5,862,208
Riesgo A-2	403,545,240	5,787,421	5,700,186	87,235	5,787,421
Riesgo B-1	258,591,311	6,970,413	6,926,719	43,694	6,970,413
Riesgo B-2	226,540,793	10,765,003	10,726,609	38,394	10,765,003
Riesgo B-3	76,140,934	6,135,702	6,121,435	14,267	6,135,702
Riesgo C-1	111,026,526	18,232,409	18,215,321	17,088	18,232,409
Riesgo C-2	83,343,625	12,740,999	12,728,604	12,395	12,740,999
Riesgo D	194,263,372	60,539,351	60,532,359	6,992	60,539,351
Riesgo E	157,296,408	92,638,626	92,637,514	1,112	92,638,626
Total	1,985,940,860	219,672,132	219,278,253	393,879	219,672,132
Menos:					
Reservas constituidas					219,672,132
Exceso					-

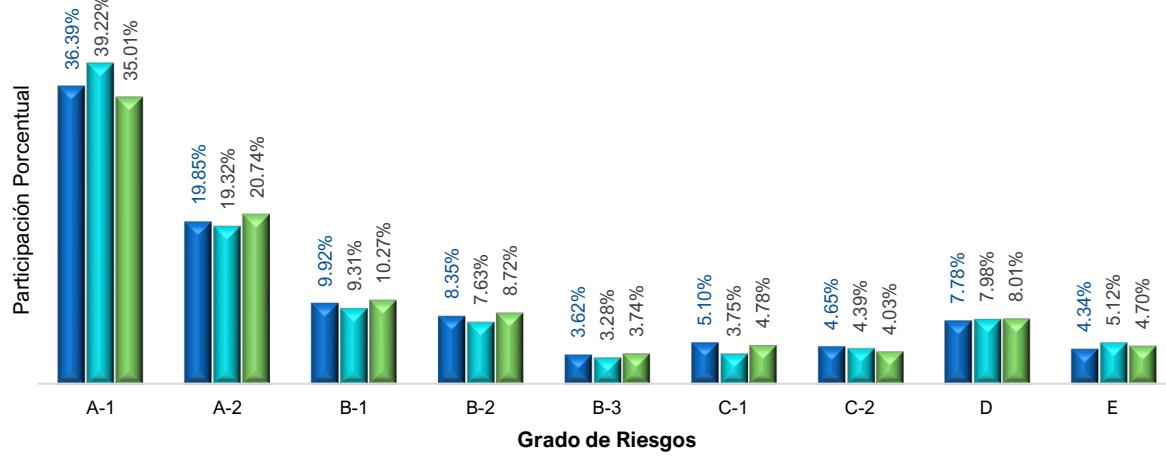
(*) El riesgo A corresponde a créditos con un porcentaje de estimación entre 0 a 0.75, el riesgo B entre 0.751 a 2.0, el riesgo C de 2.001 a 10.0, el riesgo D de 10.001 a 40.0 y el riesgo E de 40.001 a 100.0.

(**) 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 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 \$3,776,701; y otras reservas adicionales para cubrir problemáticas de Línea III por \$2,941.
4. Finalmente, al 31 de diciembre de 2025 el Infonavit mantiene reservas adicionales por ordenamiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) por \$322,249.

Al cuarto trimestre de 2025 se constituyeron reservas crediticias por \$62,310,456.

Comportamiento de la Estimación preventiva para riesgos crediticios por grado de riesgo



2026
año de
Margarita
Maza



d) Sistema de ahorro para el retiro

Al 31 de diciembre de 2025, las Aportaciones a Favor de los Trabajadores ascienden a \$2,293,883,363 (representa un aumento de \$191,589,388 (9.11%) en comparación con el mismo periodo de 2024), de los cuales, lo correspondiente al Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR 92-97 y SAR 97) asciende a \$2,287,655,152:

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Saldo inicial	2,095,533,692	2,095,533,692	1,883,074,320
Aportaciones	183,995,941	152,178,755	173,182,393
Intereses básicos	86,985,226	64,415,236	134,501,407
Rendimiento adicional	20,508,642	-	-
Entrega de depósitos SAR 92-97	(52,421,994)	(38,514,949)	(45,042,610)
Entrega al Fondo de Pensiones para el Bienestar ¹⁰	(1,529,774)	(1,529,774)	(6,134,999)
Entregas a créditos	(44,192,513)	(32,593,484)	(49,561,017)
Aportaciones vía "Apoyo Infonavit" y "cofinanciamiento"	(3,335,253)	(2,236,877)	(3,036,091)
Otros ¹¹	2,111,185	1,021,499	8,550,289
Saldo final	2,287,655,152	2,238,274,098	2,095,533,692

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 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 por \$20,169,035, \$22,766,800 y \$16,804,182, respectivamente.

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

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Infonavit Total	13,410,598	14,275,268	17,671,445
Mejoravit	2,604,674	2,611,551	2,945,681
Infonavit más crédito	49,197,125	50,534,263	55,265,551
Manos a la obra	4,835	4,882	5,440
Créditos CEDEVIS	3,472,383	5,139,408	9,120,066
Total	68,689,615	72,565,372	85,008,183

3. *Colaterales recibidos por la entidad*

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Infonavit cuenta con colaterales recibidos por \$53,264,784, \$88,604,462, y \$26,402,628, respectivamente, a continuación se muestra la integración:

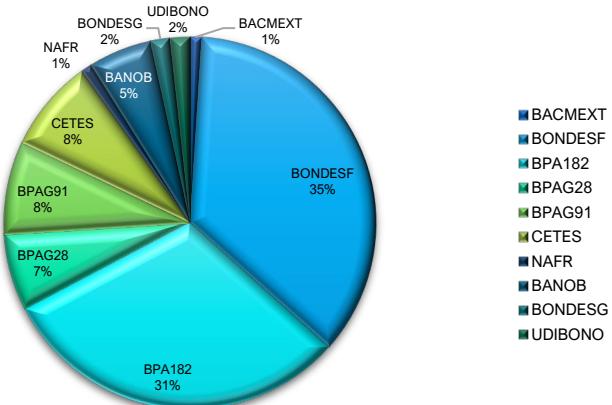
¹⁰ El 2 de junio de 2025 y el 27 de junio de 2024, fueron transferidos al Fondo de Pensiones para el Bienestar los montos de \$1,529,774 y \$6,134,999, respectivamente; de conformidad con lo establecido en las Reglas de Operación del Fondo de Pensiones para el Bienestar aprobadas por su Comité Técnico el 19 de junio de 2024.

¹¹ Se refiere a procesos complementarios de la Subcuenta de Vivienda (Restituciones, intereses extemporáneos, devoluciones de pagos indebidos, aclaraciones de trabajadores, etc.)



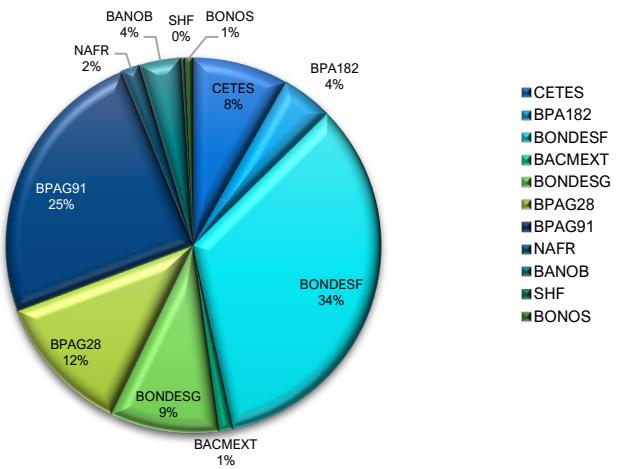


4T 2025



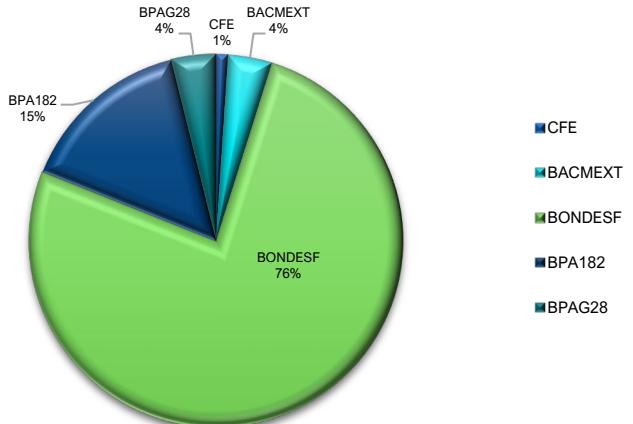
- BACMEXT
- BONDESF
- BPA182
- BPAG28
- BPAG91
- CETES
- NAFR
- BANOB
- BONDESG
- UDIBONO

3T 2025



- CETES
- BPA182
- BONDESF
- BACMEXT
- BONDESG
- BPAG28
- BPAG91
- NAFR
- BANOB
- SHF
- BONOS

4T 2024



- CFE
- BACMEXT
- BONDESF
- BPA182
- BPAG28



2026
año de
Margarita
Maza



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

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Intereses de cartera de crédito hipotecaria	23,835,506	49,310,587	57,115,929
Intereses de cartera a desarrolladores	805,901	789,856	739,176
Total	24,641,407	50,100,443	57,855,105

5. *Otras cuentas de registro*

Se integra como se describe a continuación:

	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Cartera administrada de créditos segregados ¹²	243,413,967	333,296,987	382,208,366
Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el retiro (SAR 92 - ICEFAS)	135,926,667	134,888,617	130,326,724
Cartera de crédito vendida	11,742,478	11,742,478	11,742,478
Derechos de cobro de cartera cedida	1,799,995	1,799,995	1,799,995
Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Administración	799,201	799,201	799,201
Saldos de subcuentas de vivienda pendientes de devolver por la TESOFE (Art. 8° transitorio)	2,774,692	2,775,681	2,795,241
Intereses moratorios	9,831,130	10,603,079	9,081,588
Otras cuentas de registro	304,496,443	305,077,066	309,874,008
Total	710,784,573	800,983,104	848,627,601

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 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

ACTIVO	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	256,249	111,361	362,564
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	873,067,176	869,101,008	776,220,562
Instrumentos financieros en reporto	18,048,183	8,484,219	3,265,974
	891,115,359	877,585,227	779,486,536
OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
Deudores diversos dividendos por cobrar	76,237	137,134	10,239
TOTAL ACTIVO	891,447,845	877,833,722	779,859,339
PASIVO			
ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	5,535	10,941	8,865
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Acreedores por liquidación de operaciones	-	1,400,000	1,987,764
TOTAL PASIVO	5,535	1,410,941	1,996,629

¹² Se refiere a créditos eliminados de acuerdo con lo que establece el Anexo 38 criterio B-3 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF), párrafos 109 al 113.



PATRIMONIO	Diciembre 2025	Septiembre 2025	Diciembre 2024
PATRIMONIO CONTRIBUIDO ¹³	568,310,001	568,310,001	568,310,001
PATRIMONIO GANADO			
Resultados acumulados	209,552,710	209,552,710	134,322,460
Resultado integral	113,579,599	98,560,070	75,230,249
TOTAL DE PATRIMONIO CONTABLE	891,442,310	876,422,781	777,862,710
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	891,447,845	877,833,722	779,859,339
<hr/>			
CUENTAS DE ORDEN			
Colaterales recibidos por la entidad	17,968,744	8,484,007	3,272,605
<hr/>			
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS POR INTERESES	42,300,285	31,395,126	41,011,923
GASTOS POR INTERESES	(464)	(450)	(18,937)
MARGEN FINANCIERO	42,299,821	31,394,676	40,992,986
COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS	(24,180)	(23,791)	(21,584)
RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN	71,381,328	67,241,759	34,282,973
OTROS INGRESOS (EGRESOS) DE LA OPERACIÓN	10,522	9,239	55,049
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(87,892)	(61,813)	(79,175)
RESULTADO INTEGRAL	113,579,599	98,560,070	75,230,249

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 31 de diciembre de 2025:

ACTIVO	Diciembre 2025	Septiembre 2025
ACTIVO CIRCULANTE		
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	18,082	24,872
CUENTAS POR COBRAR	3,941	16
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	4,521	-
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	4,147,391	563,911
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS	4,081,483	3,097,421
ACTIVO NO CIRCULANTE		
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO	19,347	-
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	36,331	-
TOTAL ACTIVO	8,311,096	3,686,220
<hr/>		
PASIVO		
PASIVO CIRCULANTE		
CUENTAS POR PAGAR A DESARROLLADORES	-	95,146
CONTRIBUCIONES POR PAGAR	7,865	4,607
ACREDITORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8,236,965	3,602,848
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	25,950	-
TOTAL PASIVO	8,270,780	3,702,601
<hr/>		
CAPITAL CONTABLE		
CAPITAL CONTRIBUIDO ¹⁴		
Capital Social	98,027	100
CAPITAL GANADO		
Resultado integral	(57,711)	(16,481)
TOTAL CAPITAL CONTABLE	40,316	(16,381)

¹³ Al 31 de diciembre de 2025 no se han realizado aportaciones al patrimonio del Fideicomiso, por lo que el total del patrimonio contribuido asciende a \$568,310 millones de pesos (mdp). En febrero, abril y agosto de 2024 se realizaron aportaciones al patrimonio del Fideicomiso por \$12.3 mil mdp, \$20.1 mil mdp y \$15.4 mil mdp, respectivamente.

¹⁴ En mayo y diciembre de 2025, el Infonavit realizó aportaciones de capital por \$99 mil y \$97,927 mil, respectivamente, equivalente a una participación de 99% y 99.9990% del capital social de Infonavit Constructora, S.A. de C.V. (INCO). Por su parte, en septiembre de 2025, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) efectuó una aportación por \$1 mil, equivalente a 1% del capital social hasta noviembre y a 0.0010% al cierre de diciembre de 2025, derivado de las aportaciones subsecuentes realizadas por Infonavit. En conjunto, al cierre del cuarto trimestre de 2025, el Capital Contribuido de INCO asciende a \$98,027 mil.



ESTADO DE RESULTADOS	Diciembre 2025	Septiembre 2025
INGRESOS	456,590	-
COSTO DE VENTAS	(452,069)	-
UTILIDAD BRUTA	4,521	-
COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS	(13)	-
OTROS (EGRESOS) INGRESOS DE LA OPERACIÓN	(26,069)	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y VIGILANCIA	(72,481)	(16,481)
	(98,563)	(16,481)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA UTILIDAD	(94,042)	(16,481)
IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO	36,331	-
RESULTADO NETO	(57,711)	(16,481)

V. POLÍTICAS CONTABLES

El 30 de abril de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Seguro Social, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, de la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria, de la Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público, y del Decreto por el que se extingue el organismo público descentralizado denominado Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero, y se abroga su Ley Orgánica, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de mayo de 2023, para la creación del Fondo de Pensiones para el Bienestar, en adelante “Reforma de pensiones”, del cual derivan implicaciones para la presentación de la información financiera del Infonavit.

La “Reforma de pensiones” modificó los artículos 37, 39 y 43 de la Ley del Infonavit. Estos artículos regulan respectivamente: (i) la imprescriptibilidad del derecho de los trabajadores y de sus beneficiarios a recibir los recursos de la subcuenta de vivienda, y la transferencia de recursos al Fondo de Pensiones para el Bienestar; (ii) los intereses que recibirán las subcuentas de vivienda y (iii) los requisitos para la inversión en valores de los recursos excedentes del Instituto. Asimismo, el artículo NOVENO transitorio de la “Reforma de pensiones” establece el plazo para que el Infonavit lleve a cabo la transferencias de recursos al Fondo de Pensiones para el Bienestar.

Adicionalmente, el 1 de mayo de 2024 se publicó en el DOF el DECRETO del Fondo de Pensiones para el Bienestar, en adelante “el Decreto del Fondo”. El Fondo tiene como fin principal recibir, administrar, invertir y entregar los recursos que le sean aportados para procurar que las personas trabajadoras que alcancen los 65 años de edad y cuya pensión sea igual o menor al salario mensual promedio registrado en el año 2023 en el Instituto Mexicano del Seguro Social actualizado por la inflación estimada para el año 2024, reciban un complemento a las obligaciones del Gobierno federal en relación con la pensión. El Decreto regula, entre otros, las aportaciones que realice el Infonavit a dicho Fondo en términos de lo establecido en la “Reforma de pensiones”.

a) Reforma al artículo 37 de la Ley del Infonavit

La “Reforma de pensiones” modificó el artículo 37 de la Ley del Infonavit que regula la imprescriptibilidad del derecho de los trabajadores y de sus beneficiarios a recibir los recursos de la subcuenta de vivienda, y ahora también la transferencia al Fondo de Pensiones para el Bienestar de los recursos de los trabajadores que cumplan 70 años y no hubieren ejercido su derecho a recibir los recursos de la subcuenta de vivienda.

El nuevo artículo 37 de la Ley del Infonavit señala que el derecho del trabajador y, en su caso, de sus beneficiarios a recibir los recursos de la subcuenta de vivienda, en los términos descritos en el artículo 40 de la Ley, es imprescriptible.



2026
año de
Margarita
Maza



La devolución de los recursos de la subcuenta de vivienda para los trabajadores que tengan menos de setenta años se realizará ante el Instituto y se sujetará a los procedimientos y requisitos que determine el Consejo de Administración, mediante disposiciones de carácter general que deberán ser publicadas en el Diario Oficial de la Federación y en el portal de Internet del propio Instituto.

Dentro del año previo a que el trabajador cumpla setenta años, el Instituto hará del conocimiento del trabajador y, en su caso, de sus beneficiarios, del Instituto Mexicano del Seguro Social y la empresa operadora de la Base de Datos Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro un aviso sobre el tiempo que ha transcurrido desde que el derecho era exigible, de tal forma que pueda acudir al Instituto a reclamar los recursos descritos en el artículo 40 de la Ley del Infonavit.

Este aviso podrá notificarse disponiendo de cualquier medio que determine el Instituto mediante disposiciones de carácter general que deberán ser publicadas en el Diario Oficial de la Federación y en el portal de Internet del Instituto.

De forma independiente a la notificación, en caso de que el trabajador cumpla setenta años sin que dicho trabajador y, en su caso, los beneficiarios hubieren ejercido su derecho a recibir los recursos descritos en este artículo, el Instituto deberá transferir dichos recursos al Fondo de Pensiones para el Bienestar. El Instituto deberá notificar al fiduciario del Fondo la subcuenta a la que deberán aplicarse dichos recursos en términos de las reglas de operación del mismo y demás disposiciones aplicables. Lo anterior no será aplicable a los recursos de las subcuentas de vivienda de aquellos trabajadores que cuenten con una relación laboral activa ante el Instituto.

El Fondo de Pensiones para el Bienestar cuenta con un Comité Técnico que debe emitir las reglas de operación sobre la recepción, administración, inversión, entregas y rendimientos de recursos al Instituto.

Para garantizar la imprescriptibilidad establecida en el párrafo primero del artículo 37 de la Ley del Infonavit, el Fondo contará con una reserva constituida con cargo a los recursos a que se refiere dicho artículo y en los términos que establezca su contrato constitutivo a fin de garantizar la suficiencia financiera para que el Instituto pueda llevar a cabo, en su caso, la devolución de los recursos de los trabajadores o sus beneficiarios.

El trabajador y, en su caso, sus beneficiarios podrán acudir ante el Instituto para acceder al mecanismo de devolución de forma permanente, y de ser procedente, el Instituto reconocerá los montos a pagar, considerando los intereses que correspondan en términos de las disposiciones que resulten aplicables conforme al artículo en referencia.

El ahorro de los derechohabientes que sea transferido al Fondo de Pensiones para el Bienestar generará intereses conforme al rendimiento neto derivado de las inversiones efectivamente realizadas por dicho Fondo en apego al régimen de inversión que determine el Comité Técnico. El Instituto será el encargado de realizar la individualización correspondiente con base en el rendimiento que el propio Fondo le reporte.

La suficiencia financiera de la reserva será determinada cada dos años por el Instituto, debiendo comunicarlo al Comité Técnico del Fondo conforme a sus reglas de operación.

Para dar cumplimiento a lo anterior y a las disposiciones de la Ley del Seguro Social, el Instituto podrá coordinarse con el Instituto Mexicano del Seguro Social a efecto de facilitar la devolución de los recursos transferidos e identificar a los trabajadores a los que se efectuarán los abonos correspondientes.

El Instituto tomará las medidas necesarias para atender, en todo momento, las reclamaciones que puedan presentarse por los trabajadores y sus beneficiarios.





Adicionalmente, el artículo NOVENO transitorio de la “Reforma de pensiones” establece que el Infonavit deberá transferir al Fondo de Pensiones para el Bienestar, en un plazo de hasta 60 días naturales contados a partir de su constitución, los recursos correspondientes a la subcuenta de Vivienda conforme a lo establecido en las leyes de seguridad social que correspondan, o aquellos recursos que formen parte de sus respectivas reservas relacionados con las subcuentas referidas y que hayan sido constituidas previo a la entrada en vigor de la Reforma.

b) Remanente de operación (Artículo 39 de la Ley del Infonavit)

La “Reforma de pensiones” modificó el artículo 39 de la Ley del Infonavit que regula los intereses que recibirán las subcuentas de vivienda. Dicha reforma entró en vigor el primer día hábil de 2025 y eliminó los conceptos de cantidad básica y cantidad de ajuste. Por lo tanto, a partir de esa fecha, el rendimiento que el Instituto otorgará a la SCV deberá calcularse con base en las siguientes premisas:

- Las subcuentas de vivienda recibirán intereses en función del remanente de operación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- La tasa de interés anual aprobada procurará conservar el poder adquisitivo de los ahorros en las subcuentas de vivienda.
- La tasa de interés anual debe pagarse a más tardar en marzo de cada año.
- El Consejo de Administración podrá emitir disposiciones a efecto de establecer parámetros y mecanismos para la individualización diferenciada de los intereses a las subcuentas de vivienda, previendo, al menos, el otorgamiento de un mayor interés a los trabajadores con cincuenta y cinco años de edad en adelante.
- Las disposiciones generales deben publicarse en el Diario Oficial de la Federación y en el portal de Internet del Instituto para mayor transparencia

De conformidad con el artículo PRIMERO transitorio de la Ley Infonavit, la reforma al artículo 39 de la Ley del Infonavit entró en vigor el primer día hábil del ejercicio fiscal posterior a su publicación. Por su parte, el artículo OCTAVO transitorio establece un plazo de los 90 días naturales siguientes a la entrada en vigor de la Reforma para la emisión de las disposiciones generales.

El artículo 39 de la Ley del Infonavit vigente hasta el 30 de abril de 2024, es decir, hasta antes de la entrada en vigor de la “Reforma de pensiones”, establecía que el saldo de las subcuentas de vivienda causaría intereses a la tasa que determine el H. Consejo de Administración del Instituto.

Asimismo, disponía que el interés anual que se acreditaba a las subcuentas de vivienda era integrado con una Cantidad Básica que se abonaba en doce exhibiciones al final de cada uno de los meses de enero a diciembre, más una Cantidad de Ajuste al cierre del ejercicio.

Para obtener la Cantidad Básica se aplicaban al saldo de las subcuentas de vivienda, las tasas correspondiente a cada una de las denominaciones que integraban los activos financieros del Instituto, con base en la proporción que cada una de dichas denominaciones guardaba sobre la suma del total de los activos financieros. Dichas tasas aplicables eran las siguientes:

- I. Para la proporción asociada a los créditos hipotecarios denominados en Salarios Mínimos, era la tasa de incremento al Salario Mínimo, sin que esta pudiera exceder la tasa de incremento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) para el mismo período.
- II. Para la proporción asociada a los créditos hipotecarios denominados en Pesos, era la tasa de interés nominal anual que resultaba de promediar de manera aritmética, los incrementos anuales que hubiese observado el Índice Nacional de Precios al Consumidor durante los últimos cinco años calendario.
- III. Para la proporción asociada a los activos financieros no considerados en los párrafos anteriores, se le aplicaba el retorno del portafolio de referencia que hubiera aprobado para tal fin el Consejo de Administración, a través de su Comité de Inversiones o cualquier otro Órgano Colegiado designado para la gestión de las inversiones del Instituto.



2026
año de
Margarita
Maza



El Consejo de Administración procederá, al cierre de cada ejercicio, a calcular los ingresos y egresos del Instituto de acuerdo con los criterios y disposiciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, en el ejercicio de las atribuciones que le son conferidas en el Artículo 66 de la Ley del Infonavit (vigente hasta la publicación de la reforma a la ley del Infonavit realizada el 21 de febrero de 2025), para determinar el remanente de operación. No se considerarán remanentes de operación las cantidades que se lleven a las reservas previstas en esta misma Ley, así como aquellas destinadas a preservar el patrimonio del Instituto.

Una vez determinado por el Consejo de Administración el remanente de operación del Instituto en los términos del párrafo anterior, era disminuida la Cantidad Básica para obtener la Cantidad de Ajuste resultante. Dicha Cantidad de Ajuste se acreditaba en las subcuentas de vivienda a más tardar en el mes de marzo de cada año.

c) Inversión de los recursos (Artículo 43 de la Ley del Infonavit)

La “Reforma de pensiones” modificó el artículo 43 de la Ley del Infonavit que regula los requisitos para la inversión en valores de los recursos excedentes del Instituto. Para efectos de cumplir con el mandato anterior, el Consejo de Administración deberá:

- I. Determinar los valores en que podrán invertirse dichos recursos, con base en los previstos para la inversión de los recursos del Sistema de Ahorro para el Retiro;
- II. Aprobar, a través de su comité auxiliar en materia de inversiones, un portafolio de referencia y sus reglas de operación;
- III. Aprobar la normativa que establezca las políticas generales aplicables en materia de inversiones, y
- IV. Garantizar en todo momento que el Instituto cuente con los recursos requeridos para atender las necesidades de vivienda de los trabajadores.

d) Tesorería y FANVIT¹⁵

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

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

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.

¹⁵ Al 31 de diciembre de 2025 no hubo traspaso de la Tesorería al FANVIT. El traspaso en 2024 asciende a \$47.8 mil mdp, con base en el punto 3.3. Determinación del Monto Bimestral de Traspasos al FANVIT, de las “Políticas de traspasos entre la Tesorería General y el FANVIT”, aplicando la metodología establecida en dichas Políticas.





Al momento de su adquisición, las inversiones en instrumentos financieros se clasifican en instrumentos financieros negociables, instrumentos financieros para cobrar o vender, instrumentos financieros para cobrar principal e interés, con base en los modelos de negocio del Instituto a la intención que al momento de adquirir se determine, o bien, como instrumentos financieros recibidos en reporto cuando el destino sea el citado.

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

En su reconocimiento inicial las inversiones en 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 por la Comisión. Los efectos de valuación y resultados por compraventa de las inversiones en IFN se reconoce 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 valores cuyo modelo de negocio tiene como objetivo cobrar los flujos de efectivo contractuales y obtener una ganancia por el interés contractual que estos generan, teniendo 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. Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, 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 que es la base para aplicar el método de interés efectivo con la tasa de interés efectiva. El valor bruto del IFCPI disminuido por el importe de las pérdidas crediticias esperadas del IFCP conforme la NIF C-16 representa el costo amortizado del IFCPI en su reconocimiento inicial.

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 IFCV y se aplica en los resultados del ejercicio en la vida esperada del IFCV, con base en su tasa de interés efectiva.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los IFCPI se valúan a su costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

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 el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido. Las reclasificaciones de las inversiones en instrumentos financieros deberán informarse a la Comisión dentro de los 10 días hábiles siguientes a la autorización que para tales efectos emita el comité de riesgos.

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 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.





Lo anterior no afecta a los IFN ya que no existe la intención de cobro y porque el valor de mercado de los mismos capta generalmente los efectos de pérdidas crediticias esperadas.

Al 31 de diciembre de 2025, el Infonavit no llevó a cabo transferencias de títulos entre categorías, no designó instrumentos financieros para cobrar o vender ni efectuó ventas en 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.

Derivado de la publicación de las modificaciones a la CUOEF el 16 de enero de 2023, la Administración ha llevado a cabo diversos procesos para la implementación de estas modificaciones, dentro de las cuales uno de los pilares esenciales es la definición de Modelos de Negocio para los Instrumentos financieros, situación por lo cual, 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.

Derivado de la publicación de las modificaciones a la CUOEF el 16 de enero de 2023, la Administración ha llevado a cabo diversos procesos para la implementación de estas modificaciones, dentro de las cuales uno de los pilares esenciales es la definición de Modelos de Negocio para los Instrumentos Financieros, situación por lo cual, 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, del análisis realizado se llegó a la conclusión de que el modelo de negocio es el de Instrumentos Financieros Negociables, mismos que se encuentran documentados en el "Marco de Gestión del FANVIT".

e) Cartera de crédito a la vivienda

La cartera de crédito 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, 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, es la base para el cálculo del costo amortizado de la cartera de crédito para su reconocimiento posterior.

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, evaluación y reconocimiento de las garantías, negociaciones para los términos del crédito, preparación y proceso de la documentación del crédito y cierre o 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.

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.

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.

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

Cartera con riesgo de crédito etapa 1.- Son todos aquellos créditos cuyo riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros y que no se encuentran en los supuestos para considerarse etapa 2 o 3 en términos del presente criterio.

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.

Cartera con riesgo de crédito etapa 2.- Incluye aquellos créditos que han mostrado un incremento significativo de riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros conforme a lo dispuesto en los modelos de cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios establecidos o permitidos en las Disposiciones.

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 90 o más días de vencidos.
3. Las amortizaciones de los créditos no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, siempre que los adeudos correspondan a:

<i>Créditos con</i>	<i>Días naturales de vencido</i>
<i>Pago único de principal e interés al vencimiento</i>	30 o más días en capital e interés
<i>Pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses</i>	90 o más días en interés, o 30 o más días en capital
<i>Pagos periódicos parciales de principal e intereses</i>	90 o más días en capital o interés
<i>Cartera en prórroga</i>	90 o más días en capital o interés (una vez que venza la prórroga)





4. Los documentos de cobro inmediato a que se refiere el criterio B-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”, serán reportados como cartera con riesgo de crédito etapa 3 al momento en el cual no hubiesen sido cobrados de acuerdo con el plazo establecido en el citado Criterio B-1.
5. 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 Disposiciones.

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.

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 haya:

- 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.

Los créditos con riesgo de crédito 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.





Los créditos con riesgo de crédito 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 cuenten 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 habría 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.

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:

- Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- 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 períodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubren períodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización.





Cuando los períodos de amortización pactados en la reestructura o renovación, no son homogéneos, el Infonavit considera el número de períodos 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 períodos menores, se deberá considerar el número de amortizaciones del esquema original del crédito.

En el caso de créditos consolidados, si dos o más créditos hubieran originado el traspaso a cartera con riesgo de crédito etapa 2 o 3 del saldo total del crédito consolidado, para determinar las amortizaciones requeridas para considerar el pago sostenido se atiende al esquema original de pagos del crédito cuyas amortizaciones equivalgan al plazo más extenso.

Para créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de los intereses es periódico o al vencimiento, existe evidencia de pago sostenido cuando, ocurre alguno de los siguientes supuestos:

- El acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura renovación, o bien,
- Se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días.

Los créditos que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, que se hayan pactado con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, acreditan pago sostenido del crédito cuando:

- a) el acreditado cubra al menos el 20% del principal pendiente de pago a la fecha de la nueva reestructura o renovación;
- b) se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al nuevo esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días, y
- c) el Instituto cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor.

El pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido.

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, excepto cuando se trata de créditos reestructurados o renovados que se otorgaron por un plazo menor o igual a 6 meses y que no sean reestructurados o renovados consecutivamente por el mismo plazo. Lo anterior no aplica a 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. Por 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”.



2026
año de
Margarita
Maza



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

Conforme lo establece el Anexo 38 criterio B-3 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF), párrafos 109 al 113, establece lo siguiente:

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, aún y 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.

Derivado de lo anterior y 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 para 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 vencido.
- 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.





De igual forma las recuperaciones de créditos previamente eliminados (segregados) del estado de situación financiera conforme al criterio B-3 se pueden reintegrar al Estado de Situación Financiera si cuentan con las siguientes características:

- El estatus contable del crédito debe ser vigente.
- La situación del crédito debe ser igual a “activa”.
- El pool contable del crédito debe ser “Segregado”.
- Debe tener 12 pagos continuos en REA o 6 bimestres continuos en ROA, o las combinaciones de ambos.

Al 31 de diciembre de 2025 el Instituto no ha realizado castigos de créditos.

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

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, es decir, el monto perdonado de pago del crédito en forma parcial o total se reconoce 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 perdonó al acreedor 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.

viii) Venta de cartera de crédito

Por las operaciones de venta de cartera de crédito en las que no se cumplan las condiciones establecidas en el criterio C-1 “Transferencia de activos financieros” considerar la operación como transferencia de propiedad o únicamente se transfieran los flujos vinculados con dicho activo financiero, el Instituto deberá conservar en el activo el monto del crédito cedido y reconocer en el pasivo el importe de los recursos provenientes del cessionario.

En los casos en que se lleve a cabo una venta de cartera de crédito, en la que se cumpla con las condiciones establecidas en el criterio C-1 “Transferencia de activos financieros”, para considerar la operación como transferencia de propiedad, se estará a lo establecido en dicho criterio, debiéndose cancelar la estimación asociada a la misma.

Al 31 de diciembre de 2025 el Instituto no ha realizado ventas de cartera de crédito.

Derivado de la publicación de las modificaciones a la CUOEF el 16 de enero de 2023, la Administración ha llevado a cabo diversos procesos para la implementación de estas modificaciones, dentro de las cuales uno de los pilares esenciales es la definición de Modelos de Negocio para los Instrumentos Financieros, situación por lo cual, en la Sesión Ordinaria 891 del Consejo de Administración de fecha 13 de diciembre de 2023, se aprobó el Manual Institucional de la Administración del Crédito (MIAC), en donde se concluyó con el análisis realizado de que el modelo de negocio es el de Instrumentos financieros para cobrar principal e intereses.

e) Estimación Preventiva para riesgos crediticios

La estimación preventiva para riesgos crediticios es la afectación que se realiza contra los resultados del ejercicio y que mide aquella porción del crédito que se estima no tendrá viabilidad de cobro. El monto de la estimación preventiva para riesgos crediticios se determina con base en las diferentes metodologías establecidas o autorizadas por la Comisión para cada tipo de crédito y nivel de riesgo de crédito mediante las Disposiciones, así como por las estimaciones adicionales requeridas en diversas reglamentaciones y las ordenadas, y reconocidas por la Comisión, reconociéndose en los resultados del ejercicio del periodo que corresponda.





Las estimaciones adicionales reconocidas por la Comisión a que se refiere el párrafo anterior son aquellas que se constituyen para cubrir riesgos que no se encuentran previstos en las diferentes metodologías de calificación de la cartera crediticia, y sobre las que previo a su constitución, el Infonavit informa a la Comisión lo siguiente:

1. origen de las estimaciones;
2. metodología para su determinación;
3. monto de estimaciones por constituir, y
4. tiempo que se estima serán necesarias.

Tratándose de créditos con riesgo de crédito 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 Infonavit crea una estimación por el 100% de dichos intereses. La estimación se cancela cuando se cuenta 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 determina aplicando el mismo porcentaje de riesgo asignado para el crédito asociado, conforme a lo establecido en las Disposiciones.

Tratándose de líneas de crédito, el Instituto constituye las estimaciones correspondientes al saldo no dispuesto, conforme a lo establecido en las Disposiciones.

Para el caso de créditos denominados en VSM y Pesos la estimación correspondiente a dichos créditos se denomina 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

Actualmente el Instituto realiza la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios con base a lo estipulado en las Disposiciones de carácter general emitidas en la CUOEF que entraron en vigor a partir de 2024 aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento en su apartado B “De la metodología de la Cartera Hipotecaria de vivienda del Infonavit y Fovissste”.

Uno de los principales cambios recientes a 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 manda cambios para los créditos que tienen 2 ó 3 atrasos mensuales (Etapa 2), las reglas no establecen cambios en las fórmulas para los créditos que no cumplen dicha condición.

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

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 (valor presente de los pagos pendientes de realizar descontados a la tasa de interés del crédito). El resultado se multiplica por el complemento de la probabilidad de incumplimiento. La probabilidad de incumplimiento es la misma que se utiliza en la estimación de la calificación de la cartera del Infonavit.



2026
año de
Margarita
Maza



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 los mismos 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 a 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, inicia 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
<i>Etapa 1</i>		Para los créditos que cumplan:
<i>Etapa 2</i>		Créditos con $ATR_i \leq 1$. Para los créditos que cumplan:
<i>Etapa 3</i>		Créditos con $ATR_i > 1$ y $ATR_i \leq 3$. 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 de migrar de etapa 1 a etapa 2, o de etapa 1 a etapa 3, o de etapa 2 a etapa 3, estas podrán realizarlo sin la necesidad del cumplimiento de lo contenido 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 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 aplicadas de manera consistente, o bien estas no reflejen la diferencia entre el deterioro crediticio observado y el identificado por el Infonavit.





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

Modificaciones a la CUOEF:

La “Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento” publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de julio de 2025, respecto de los artículos 293, 293 Bis y 293 Bis 1; realiza ajustes sobre los criterios contables especiales y registros contables especiales, con objeto de otorgar certeza jurídica respecto a los fenómenos naturales para su autorización y los requisitos que deben cumplir para acreditar el impacto en la solvencia o liquidez de los Organismos y Entidades de Fomento; de igual forma, se establece la información que se deberá presentar para obtener la autorización y aplicación de dichos criterios contables especiales y registros contables especiales, así como la obligación de revelar en las notas aclaratorias a los Estados Financieros consolidados anuales dictaminados y trimestrales lo correspondiente con la finalidad de permitir a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores un mejor ejercicio de sus facultades de autorización y supervisión.

En relación a la resolución modificatoria de la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de abril de 2024, se deroga el Anexo 39 “Indicadores Financieros” y se modifica el artículo 306 en el cual establece hasta el punto en que se considere relevante, los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento deberán explicar los cambios ocurridos en las principales cuentas del estado de situación financiera del último ejercicio, así como su evolución en los últimos tres ejercicios. Asimismo, deberán utilizar indicadores financieros que provean elementos de juicio relevantes de solvencia, liquidez, eficiencia operativa, riesgo financiero y rentabilidad de los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, señalando las fórmulas utilizadas para efecto de su determinación, las cuales deberán ser consistentes con las contenidas en los indicadores financieros publicados en la página de Internet de la Comisión.

Y el artículo 308 que los indicadores financieros que provean elementos de juicio relevantes para la evaluación de la solvencia, liquidez, eficiencia operativa, riesgo financiero y rentabilidad de los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento; señalando las fórmulas utilizadas para efecto de su determinación, las cuales deberán ser consistentes con las contenidas en los indicadores financieros publicados en la página de Internet de la Comisión.

A continuación, se describe una serie de normas de información financiera para el Infonavit establecidas en la CUOEF, emitidas por la Comisión el 16 de enero y 13 de septiembre 2023 las cuales entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024, así como la naturaleza y el efecto contable derivado de su adopción.

Criterios contables que se modificaron:

- A-2 “Aplicación de normas particulares”
- A-3 “Aplicación de normas generales”
- B-1 “Efectivo y equivalentes de efectivo”
- B-3 “Cartera de crédito”
- B-4 “Bienes adjudicados”
- B-7 “Administración de bienes”
- C-2 “Operaciones de bursatilización”
- D-1 “Estado de situación financiera”
- D-2 “Estado de resultado integral”
- D-3 “Estado de cambios en el patrimonio contable”
- D-4 “Estado de flujos de efectivo”





Criterios contables que se derogaron por la adopción de alguna NIF:

- B-2 "Inversiones en valores"
- B-8 "Derechos de cobro"
- C-1 "Transferencia de activos financieros"

Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" del Anexo 38 de la CUOEF cuya aplicación inició el 1 de enero de 2024:

- NIF B-17 "Determinación del valor razonable"
- NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros"
- NIF C-3 "Cuentas por cobrar"
- NIF C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos"
- NIF C-14 "Transferencia y baja de activos financieros"
- NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar"
- NIF C-19 "Instrumentos financieros por pagar"
- NIF C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés"
- NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes"
- NIF D-2 "Costos por contratos con clientes"

Criterios contables que se modificaron a partir del 1 de enero de 2024

A-2 "Aplicación de normas particulares". Se adicionan aclaraciones que adecuen las normas particulares de reconocimiento, valuación, presentación y, en su caso, revelación de las NIF a las que se debe adaptar el Infonavit, considerando la adopción de varias NIF a partir del 1 de enero de 2024.

Las modificaciones al criterio contable A-2 no tienen efectos significativos en los estados financieros consolidados del Infonavit.

B-1 "Efectivo y equivalentes de efectivo". Se modifica el nombre en el rubro dentro de los estados de situación financiera y de flujos de efectivo y en el criterio contable; asimismo, se incluyen dentro de este concepto los instrumentos financieros de alta liquidez que son los valores cuyo plazo de vencimiento se prevé dentro de un máximo de 48 horas a partir de su adquisición, generan rendimientos y tienen riesgos poco importantes de cambios de valor.

Las modificaciones al criterio contable B-1 no tienen efectos en los estados financieros consolidados del Infonavit.

B-3 "Cartera de crédito". Se modifica sustancialmente el criterio contable, donde resaltan los siguientes cambios:

- Se establece que la valuación de la cartera de crédito se realiza conforme al modelo de negocio.
- Se establece el modelo de negocio para cobrar principal e interés a la cartera de crédito, si el objetivo del modelo de negocio es conservarla para cobrar flujos de efectivo contractuales en fechas preestablecidas que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago. De no cumplirse lo anterior, debe tratarse, conforme a lo establecido en la NIF C-2 "Inversión en instrumentos financieros".
- La cartera se valuará a costo amortizado a través del método de interés efectivo, el cual deberá 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.





- Se elimina la clasificación de cartera vigente y vencida y se establece una clasificación por etapas de riesgo de crédito (etapa 1, etapa 2 y etapa 3).
- Se calculará una utilidad o pérdida por renegociaciones o renovaciones parciales efectuadas cuando la cartera de crédito se encuentre clasificada en etapas de riesgo de crédito 1 y 2, misma que deberá reconocerse en los resultados del ejercicio dentro de los rubros “Ingresos por intereses” y “Gastos por intereses”.
- El saldo pendiente de amortizar de los costos de transacción y de las comisiones cobradas por el otorgamiento del crédito, se deberán reconocer en los resultados del ejercicio al ser traspasados los créditos que le dieron origen a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3.

El Infonavit conforme a lo establecido en el artículo tercero transitorio de las Disposiciones, los efectos derivados de la aplicación de los criterios contables modificados mediante la Resolución modificatoria del 16 de enero de 2023 deberán reconocerse haciendo las afectaciones correspondientes en el patrimonio contable dentro de los resultados acumulados.

El Infonavit efectuó el análisis de la cartera de crédito y cumple con el modelo de negocio a costo amortizado, cuyo objetivo es mantener los activos financieros para recibir los flujos de efectivo contractuales y cumple con la evaluación de si los flujos contractuales corresponden solo a pagos de principal e intereses con la finalidad de mantenerlo hasta su vencimiento.

Se han ratificado los modelos de negocio a costo amortizado ante el Comité de Riesgos y se han comunicado las evaluaciones de solo pago de principal e intereses para los créditos individualizados y de los productos estandarizados.

Por otro lado, la modificación de la estructura en la división por etapas de la cartera de crédito implica la modificación del cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Los efectos del reconocimiento inicial de la estimación preventiva derivados de la implementación de la nueva normativa contable NIIF para riesgos crediticios ascendieron a (\$9,125,334) al 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, el Infonavit reconoció el efecto inicial por la adopción de las modificaciones a este criterio contable debido a que este criterio considera que el saldo pendiente de amortizar de los costos de transacción, así como de las partidas cobradas por anticipado se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se clasifica un crédito con riesgo de crédito de etapa 3, por lo anterior el efecto a resultados acumulados por este cambio en el criterio contable ascendió a \$858,459 al 31 de diciembre de 2024.

B-4 “Bienes adjudicados”. Se modifica la determinación del valor del bien adjudicado a registrar de la siguiente forma:

- Cuando la intención es recuperar el monto a cobrar a través de la venta de los bienes adjudicados, el reconocimiento contable de los bienes adjudicados será el que resulte menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, sin deducir la estimación preventiva para riesgos crediticios que se haya reconocido hasta esa fecha, y el valor neto de realización de los activos recibidos.
- Cuando la intención es utilizar el activo adjudicado para las actividades propias de la entidad, el reconocimiento contable de los bienes adjudicados será el que resulte menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación o el valor razonable del activo recibido.





El Infonavit reconoció el efecto inicial por la adopción de las modificaciones a este criterio contable, dentro de los resultados acumulados debido a la cancelación de los deudores por costos y gastos previos a la adjudicación y a su estimación por irrecuperabilidad correspondiente ya que las modificaciones al presente criterio no permiten su aplicación al valor del reconocimiento inicial tal como se cita en los párrafos anteriores y el efecto ascendió a (\$2,184,853) registrados al 31 de diciembre de 2024.

B-7 “Administración de bienes”. Se adicionan los activos virtuales como bienes que son sujetos de administración.

Las modificaciones al criterio contable B-7 no tienen efectos en los estados financieros consolidados del Infonavit.

D-1 “Estado de situación financiera”. Se modifica el nombre del estado financiero, de balance general a estado de situación financiera, incluyendo los cambios en los nombres de varios rubros conforme a los nuevos criterios de contabilidad.

Las modificaciones al criterio contable D-1 sólo tiene efectos cualitativos en los estados financieros consolidados del Infonavit.

D-2 “Estado de resultado integral”. Se modifica el nombre del estado financiero, de estado de resultados a estado de resultado integral, incluyendo los cambios en los nombres de varios rubros conforme a los nuevos criterios de contabilidad.

Las modificaciones al criterio contable D-2 sólo tiene efectos cualitativos en los estados financieros consolidados del Infonavit.

D-3 “Estado de cambios en el patrimonio contable”. Se modifica el nombre del estado financiero de estado de variaciones en el patrimonio contable a estado de cambios en el patrimonio contable, incluyendo los cambios en los nombres de varios rubros conforme a los nuevos criterios contabilidad.

Las modificaciones al criterio contable D-3 sólo tiene efectos cualitativos en los estados financieros consolidados del Infonavit.

NIF que se adoptan por el criterio A-2 “Aplicación de normas particulares” a partir del 1 de enero de 2024.

NIF B-17 “Determinación del valor razonable”. Define al valor razonable, como el precio de salida que sería recibido por vender o pagar un activo para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de valuación. Se menciona que el valor razonable, es una determinación basada en el mercado y no en un valor específico de un activo o un pasivo y que, al determinar el valor razonable, la entidad debe utilizar supuestos que los participantes del mercado usarían al fijar el precio de un activo o un pasivo en las condiciones actuales del mercado a una fecha determinada, incluyendo los supuestos sobre el riesgo.

Como resultado de ello, la intención del Infonavit para mantener un activo o liquidar, o de alguna otra forma satisfacer un pasivo, no es relevante en la determinación del valor razonable.

La Comisión emitió aclaraciones que adecuaron las normas particulares de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación de esta NIF a las que se debe adaptar el Infonavit.

La Administración reconoció el efecto inicial por la entrada en vigor de esta norma y las precisiones de la Comisión en las reglas particulares; por lo cual, el Infonavit ha identificado sus instrumentos financieros registrados a valor razonable en el estado de situación financiera consolidado.





NIF C-2 “Inversiones en Instrumentos Financieros”. Descarta el concepto de intención de adquisición y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital para determinar su clasificación. En su lugar se adopta el concepto de modelo de negocio de la administración de las inversiones en instrumentos financieros para obtener flujos de efectivo. De esta manera, el estado de situación financiera consolidado presenta por separado los instrumentos financieros en el activo considerando si su riesgo principal es de crédito o de mercado, o de ambos, de acuerdo con la estrategia del Infonavit. Al eliminar el concepto de intención para su adquisición, se eliminan las categorías de instrumentos financieros para negociar, conservados a vencimiento y disponibles para la venta, clasificándose como sigue de acuerdo con el modelo de negocio para su administración: Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Interés (IFCPI), Instrumentos Financieros para Cobrar o Vender (IFCV), e Instrumentos financieros negociables (IFN).

La Administración reconoció el efecto inicial por la entrada en vigor de esta norma, mediante la adopción de los modelos de negocio para la clasificación y medición de las inversiones en IFN e IFCPI. Y por lo correspondiente a los derechos de cobro (Cedevís) al clasificarse como IFN dentro de otras cuentas por cobrar se reconoció un efecto inicial por la modificación en la metodología del valor razonable por \$578,500 registrado al 31 de diciembre de 2024.

NIF C-3 “Cuentas por cobrar”. Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras cuentas por cobrar generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.
- Establece que la estimación para incobrabilidad para cuentas por cobrar comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas.
- Establece que, desde el reconocimiento inicial, deberá considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que, si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, deberá ajustarse con base en dicho valor presente. El efecto del valor presente es material cuando se pacta el cobro de la cuenta por cobrar, total o parcialmente, a un plazo mayor de un año, ya que en estos casos existe una operación de financiamiento.
- El Infonavit decidió utilizar las soluciones prácticas a que se refiere el párrafo 42.6 de la NIF C-16, para la constitución de estimaciones, las cuales deberán ser por el importe total del adeudo y no deberá exceder los siguientes plazos:
 - a los 60 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores no identificados, y
 - b a los 90 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores identificados.

La Administración reconoció el efecto inicial por la entrada en vigor de esta norma, dentro de los resultados acumulados por un monto de \$127,214 por otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024.

Derivado de la publicación de las modificaciones a la CUOEF el 16 de enero de 2023, la Administración ha llevado a cabo diversos procesos para la implementación de estas modificaciones, dentro de las cuales uno de los pilares esenciales es la definición de Modelos de Negocio para los Instrumentos financieros, situación por lo cual, en la Sesión Ordinaria 891 del Consejo de Administración de fecha 13 de diciembre de 2023, se aprobaron las Políticas para la clasificación y medición de Otras cuentas por cobrar, 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.





NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”. Deja sin efecto el Boletín C-9 “Pasivo, por lo que se refiere a provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”; se disminuye su alcance al reubicar el tema relativo al tratamiento contable de pasivos financieros en la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar” y se modifica la definición de pasivo, eliminando el calificativo de “virtualmente ineludible” e incluyendo el término “probable”.

La Administración reconoció el efecto inicial por la entrada en vigor de esta norma, el cual considera inmaterial para efectos de los estados financieros consolidados, en su conjunto.

NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”. Se establece que las pérdidas crediticias esperadas no son las pérdidas constatadas a la fecha de los estados financieros, si no las pérdidas devengadas en los instrumentos financieros por cobrar (IFC) que podrían evidenciarse con posterioridad en atención a su probabilidad de incumplimiento y su severidad de la pérdida. Por lo tanto, su reconocimiento podría iniciar desde que se genera el IFC, si es que ya existe un riesgo de crédito, aun cuando éste sea mínimo en ese momento.

Señala que, para determinar el reconocimiento de la pérdida esperada, deberá considerarse la experiencia histórica que tenga la entidad de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y los pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de los IFC.

Para efectos de la NIF C-16, no se incluyen los activos derivados de las operaciones a que se refiere el criterio B-3 Cartera de crédito, emitido por la CNBV, ya que las normas para la valuación, presentación y revelación de tales activos se encuentran contempladas en el mencionado criterio.

La Administración reconoció el efecto inicial por la entrada en vigor de esta norma, el cual considera inmaterial para efectos de los estados financieros consolidados, en su conjunto.

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Se establece la posibilidad de valuar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.
- Valuar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.
- Al reestructurar un pasivo, sin que se modifiquen sustancialmente los flujos de efectivo futuros para liquidar el mismo, los costos y comisiones erogados en este proceso afectarán el monto del pasivo y se amortizarán sobre una tasa de interés efectiva modificada, en lugar de afectar directamente la utilidad o pérdida neta.
- Incorpora lo establecido en la IFRIC 19 “Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital”, tema que no estaba incluido en la normativa existente.
- El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado de resultado integral consolidado.
- Introduce los conceptos de costo amortizado para valuar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva.

La Administración reconoció el efecto inicial por la entrada en vigor de esta norma, el cual considera inmaterial para efectos de los estados financieros consolidados, en su conjunto.

NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”. Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Se modifica la forma de clasificar los instrumentos financieros en el activo, ya que se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de estos para determinar su clasificación, en su lugar se adopta el concepto de modelo de negocios de la Administración.





- En esta clasificación se agrupan los instrumentos financieros cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y obtener una ganancia por el interés contractual que estos generan, teniendo una característica de préstamo.
- Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, como los adquiridos en el mercado.

La Administración reconoció el efecto inicial por la entrada en vigor de esta norma, el cual considera inmaterial para efectos de los estados financieros consolidados, en su conjunto.

Respecto a la adopción de las normas relativas a Instrumentos Financieros, la Comisión efectuó aclaraciones que adecuaron las normas particulares de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación de esta NIF. Estas normas sustituyen a los antiguos criterios contables sobre instrumentos financieros, para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2024, reuniendo en dichas normas, los tres principales aspectos de contabilidad de instrumentos financieros: 1) clasificación y valuación, 2) deterioro y 3) contabilidad de coberturas.

Ingresos y costos por contratos con clientes

La NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes” (“NIF D-1”) y NIF D-2 “Costos por contratos con clientes” (“NIF D-2”), eliminó la aplicación supletoria de la IAS 18, Ingresos de Actividades Ordinarias, y sus interpretaciones relacionadas y aplica, para el caso del Infonavit, principalmente en ingresos por comisiones por la administración de créditos de Entidades Financieras y terceros. Algunos requisitos de las nuevas normas de ingresos también son relevantes para el reconocimiento y valuación de las ganancias o pérdidas derivadas de la enajenación de activos no financieros que no están en el curso ordinario de los negocios.

Los ingresos por intereses y comisiones derivados del otorgamiento de créditos están fuera del alcance de las NIF D-1 y D-2, ya que las normas para la valuación, presentación y revelación de estas operaciones se encuentran contempladas en el criterio contable B-3 Cartera de crédito, emitido por la Comisión.

La NIF D-1 requiere que las entidades apliquen juicios, tomando en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada paso del modelo a sus contratos con clientes, y requiere que los ingresos ordinarios se reconozcan en un importe que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. La NIF D-2 “Costos por contratos con clientes” (“NIF D-2”) establece la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato. Además, la norma requiere que se realicen amplias revelaciones.

Los flujos de ingresos del Infonavit que están dentro del alcance de las NIF D-1 y NIF D-2 se relacionan con ingresos por comisiones y tarifas.

Las modificaciones a esta norma no tienen efectos en los estados financieros consolidados del Infonavit.

Aplicación inicial del efecto acumulado de los cambios contables

Conforme lo establece el artículo tercero transitorio de la CUOEF 2024, los efectos derivados de la aplicación de los criterios contables modificados mediante la presente Resolución, deberán reconocerse haciendo las afectaciones correspondientes en el patrimonio contable dentro de los resultados acumulados, al 31 de diciembre de 2024 el cual ascendió a (\$9,746,015).

Los estados financieros consolidados por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 fueron reclasificados y ajustados en ciertos rubros para conformar su presentación con la requerida por los nuevos criterios contables señalados anteriormente.





Mecánica de adopción en los cambios contables

En cumplimiento con lo establecido en las Disposiciones antes citadas, a continuación, mencionamos la mecánica de adopción que se ejecutó con base en el Proyecto rediseño SAP (FICO-TRM), mediante la creación del hito Implementación NIIF que involucra las siguientes fases:

- Modificación de normatividad institucional
- Actividades de implementación tecnológica
- Estimaciones de reservas
- Elaboración de notas de Estados Financieros

Dicho proyecto incluyó las definiciones de las políticas contables, los procesos para la implementación, evaluación de impactos tanto en los estados financieros consolidados como en la operación (cambios en los sistemas, en la normativa, etc.) y, por último, en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados.

Mejoras a las NIF 2025

Las modificaciones que generan cambios contables en valuación, presentación o revelación en los estados financieros consolidados son las siguientes:

(i) NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera

Se incluyeron mejoras que requieren la revelación de políticas contables importantes con el fin de que las entidades hagan una revelación más efectiva de las mismas, de acuerdo con el concepto de importancia relativa. La revelación de políticas contables importantes es necesaria para que los usuarios de los estados de una entidad puedan comprender la información sobre transacciones y otros eventos reconocidos o revelados, considerando no solo el tamaño de la transacción si no también su naturaleza; esta revelación permitirá a los usuarios entender el como una entidad ha aplicado los requerimientos de las NIF a sus propias circunstancias, proporcionando información más útil que la información estandarizada o la información que solo duplica o resume los requerimientos de las NIF.

Las modificaciones a NIF A-1, entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025; permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024

En la adopción de esta Mejora no se estiman efectos en los estados financieros consolidados de Infonavit.

(ii) NIF C-3 Cuentas por cobrar

Se introduce el requerimiento de presentar en los estados financieros los ingresos o ventas del periodo disminuidos de las bonificaciones, descuentos y devoluciones del periodo, es decir, en forma neta; no obstante, se permite hacer la revelación en las notas de dichos conceptos en forma separada.

Las modificaciones a NIF C-3, entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025; permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024

En la adopción de esta Mejora no se estiman efectos en los estados financieros consolidados de Infonavit.



2026
año de
Margarita
Maza



(iii) NIF B-15 Conversión de monedas extranjeras

Introduce un cambio que permitirá a las entidades conocer lo qué deben hacer cuando en la fecha de una transacción o conversión de monedas extranjeras se determina que cierta moneda no es intercambiable por otra moneda, lo cual puede provocar la ausencia de un tipo de cambio. Con la incorporación de la mejora, las entidades determinarán si una moneda es intercambiable por otra moneda y de no serlo, NIF B-15 establece que las entidades deben estimar el tipo de cambio de contado que utilizarán en la conversión para el reconocimiento contable de una transacción o para la conversión de la información financiera; la metodología que las entidades usen para la estimación del tipo de cambio de contado deberá, en todo momento, representar las condiciones económicas prevalecientes a la fecha en la conversión. Esta mejora requiere revelaciones adicionales sobre este tema

Las modificaciones a NIF B-15, entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025; permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024

En la adopción de esta Mejora no se estiman efectos en los estados financieros consolidados de Infonavit.

(iv) NIF C-6 Propiedades, planta y equipo

La mejora consiste en eliminar de la NIF el “método de depreciación especial” dado que no se considera propiamente un método de depreciación sino solo una forma práctica de aplicar otros métodos de depreciación. La mejora también adiciona una descripción de los métodos de depreciación aceptados por esta NIIF.

Las modificaciones a NIF C-6, entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025; permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024.

En la adopción de esta Mejora no se estiman efectos en los estados financieros consolidados de Infonavit.

(v) NIF D-1 Ingresos por contratos con clientes

La mejora introduce un cambio al establecer que la NIF D-1 debe aplicarse cuando una entidad emita contratos que en sustancia económica sean similares a un contrato de seguro, pero que tienen como propósito principal la prestación de servicios con un pago fijo.

Las modificaciones a NIF D-1, entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025; permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024

En la adopción de esta Mejora no se estiman efectos en los estados financieros consolidados de Infonavit.

Mejoras 2026

Derivado del DECRETO donde se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley Federal del trabajo, en materia de vivienda con orientación social, publicado el 21 de febrero de 2025, se reformó el artículo 66 que a la letra señala:

“Artículo 66.- Con el fin de que el Instituto destine los recursos que integran su patrimonio o que están bajo su administración a la consecución de sus objetivos, estarán sujetos a lo siguiente:

I.- El Instituto deberá solicitar, en su caso, a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público aprobación de los financiamientos que reciba;

II.- La Asamblea General del Instituto deberá establecer las políticas de organización de la contabilidad y auditoría interna del Instituto, conforme a las normas de información financiera vigentes y aplicables, observando su origen constitucional, regulación como organismo de servicio social, objeto, fines y, en general, el régimen interno previsto en esta Ley;



2026
año de
Margarita
Maza



III.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, auxiliada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, fijará las normas de carácter prudencial y sanas prácticas a que se sujetarán las operaciones en materia crediticia que realice el Instituto, atendiendo a esta Ley y a la naturaleza social de los fines del Instituto;

IV.- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, auxiliada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, supervisará y vigilará que las operaciones del Instituto en materia crediticia se ajusten a las normas establecidas y a las sanas prácticas.

Para dar cumplimiento a la fracción II de la citada Ley, la Asamblea General aprobó en su Sesión Ordinaria número 139, celebrada el 08 de diciembre de 2025, mediante la Resolución RAG-3137-10/25 las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las cuales establecen en su artículo transitorio primero que entran en vigor el 01 de enero de 2026.

De los principales cambios en los criterios contables establecidos en el anexo 1 de las Políticas de Organización de la Contabilidad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores se encuentran los siguientes:

- Reserva Territorial: se considera dentro de este rubro a los terrenos que el Instituto adquiera o reciba en donación, cuyo destino sea el desarrollo de vivienda para los trabajadores o, en su caso, su enajenación o donación.
- Estado de Situación Financiera: dentro de los rubros mínimos del activo se adicionaron el inventario y costos para cumplir con un contrato, mismos que están normados en las Normas de Información Financiera C-4 "Inventarios" y D-2 "Costos por Contratos con Clientes".
- Estado de Resultado Integral: dentro del rubro "Otros ingresos (egresos) de la operación" se reconoce el resultado en venta de viviendo.

Lo anterior en armonía con la reforma de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la cual introduce en el objeto del Instituto el construir vivienda a través de la empresa filial.

En cuanto a lo establecido en la fracción III del artículo 66 de la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para dar cumplimiento la Secretaría de Hacienda y Crédito Público emitió en julio de 2025 las Normas de Carácter Prudencial y Sanas Prácticas en Materia de Crédito aplicables al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, las cuales establecen en su artículo transitorio primero que entran en vigor el 01 de enero de 2026.

VII. INTEGRACIÓN DEL H. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el cuarto trimestre de 2025, se realizaron los siguientes cambios en los representantes ante el Consejo de Administración.

- **Confederación de Trabajadores de México (CTM)**

	Persona que ocupaba el cargo	Nueva Designación
Integrante Propietario	Pendiente nombramiento	Guillermo Díaz Castañeda
Integrante Suplente	Hugo Guillermo Díaz Castañeda	Armando Jesús Báez Pinal

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



2026
año de
**Margarita
Maza**



5. ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

A. Clasificaciones contables y valores razonables

Las tablas a continuación muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025, 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.

31 de diciembre de 2025	Otros	Instrumentos de deuda bancaria	Instrumentos de capital	Instrumentos de deuda gubernamental	Total
Nota					
<u>Valor en libros:</u>					
IFN	18,048,183	131,208,450	261,083,261	480,775,465	891,115,359
IFCPI	-	58,154,492	-	31,275,345	89,429,837
Total	18,048,183	189,362,942	261,083,261	512,050,810	980,545,196
<u>Valor razonable:</u>					
Nivel 1	18,048,183	131,208,450	261,083,261	480,775,465	891,115,359
Nivel 2	-	58,154,492	-	31,275,345	89,429,837
Total	18,048,183	189,362,942	261,083,261	512,050,810	980,545,196

Los instrumentos de deuda corporativa tienen tasas de interés entre un 12.50% y 3.31% y sus vencimientos fluctúan entre cero y 45 años.

B. Medición de los valores razonables

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Instituto requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Instituto utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).
- Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Las Constancias de CEDEVIS, son títulos de valor clasificados por su naturaleza como activos financieros Nivel 3. Es un activo originado y cedido al Fideicomitente, en contraprestación a la cesión de la cartera hipotecaria que se bursatilizó y representan un derecho de cobro sobre el Patrimonio del Fideicomiso a la fecha de extinción legal del mismo.



2026
año de
**Margarita
Maza**



Por lo anterior, las Constancias de CEDEVIS, no representan un activo que se haya adquirido para invertir. La valuación de los Derechos Fiduciarios por posesión de Constancias de CEDEVIS se realizará a Valor Razonable considerando lo siguiente: *"Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total. Párrafo 42.1.2 de la NIF B-17."*

En el caso de Derechos Fiduciarios por posesión de Constancias de CEDEVIS, algunos datos entrada son de baja observabilidad, por lo tanto, la medición de valor razonable se clasifica en la jerarquía Nivel 3, *datos o insumos para el medir el activo hipotecario no se basan en datos de mercado observables*.

Para obtener la medición del valor razonable del activo hipotecario, es necesario construir una tasa de descuento para traer a valor presente los flujos de efectivo que genera la cartera hipotecaria. Debido a que no existen hechos de mercado sobre compra-venta de portafolio hipotecario se considera como referencia de mercado la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un plazo de 182 días (TIIE 182), una sobretasa para determinar la tasa de fondeo, costos operativos y de originación del crédito, entre otros factores.

Para obtener la medición del valor razonable del pasivo bursátil, los datos de entrada también son de baja observabilidad; debido a la escasez de operaciones de compra y venta en el mercado secundario de títulos de CEDEVIS. Para determinar la tasa de descuento de los flujos contractuales, se considera como dato de entrada una tasa de rendimiento de instrumentos financieros similares a los CEDEVIS. Esta tasa se obtiene de los Proveedores de Precios, en específico VALMER; es construida a partir de las lecturas de mercado de compra y venta de uibonos con distintos plazos, cabe señalar que es necesario incorporar una sobretasa asociada al riesgo de liquidez de los Certificados Bursátiles Fiduciarios respaldados por Hipotecas.

i. Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos

La siguiente tabla muestra las técnicas de valuación usadas para medir los valores razonables en Nivel 3 para los instrumentos financieros medidos a valor razonable en el estado de situación financiera consolidado, así como también los datos de entrada no observables significativos usados.

Instrumentos financieros medidos a valor razonable

Tipo	Técnica de valuación	Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable
Derechos Fiduciarios por posesión de Constancias de Cedevi.*	<i>Flujos de efectivo descontados:</i> El modelo de valuación considera para la determinación del valor razonable de las Constancias Fiduciarias la diferencia del valor presente de los flujos de efectivo que genera el activo hipotecario menos el valor presente de los flujos de efectivo de las obligaciones bursátiles.	Datos no observables: Tasas de rendimiento sobre transacciones de compra-venta de cartera hipotecaria y/o Certificados Bursátiles de Cedevi; determinantes para la determinación de las tasas de descuento del valor razonable.

* Los otros pasivos financieros incluyen préstamos bancarios garantizados y no garantizados, emisiones de bonos no garantizados, pagarés convertibles-componente de pasivo, acciones preferentes rescatables, préstamos de asociadas y obligaciones por arrendamiento financiero.





ii. Valores razonables Nivel 3

Conciliación de valores razonables Nivel 3

La siguiente tabla muestra una conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales de los valores razonables **Nivel 3**.

Valor Razonable Derechos de Cobro Fiduciarios	
Valor Razonable al 31 de enero de 2025	\$3,255
(Pérdida) ganancia por valuación	(2,948)
Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	\$307

Transferencias fuera del Nivel 3

No se han realizado transferencia fuera de Nivel 3 para los derechos fiduciarios de Cedevi.

C. Administración de Riesgos

El Infonavit está expuesto a los siguientes riesgos discrecionales, no discretionales 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 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 mediante diversas estrategias para promover la cultura en riesgos cuyo objetivo es permear valores, elementos y conocimiento sobre la toma de riesgos y las actividades de control relacionadas 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 MATDO¹⁶ 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, efectividad y sustentabilidad de los procesos y operaciones del Instituto con base en las Políticas Generales de Auditoría Interna, el Proceso General de Auditoría, y las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento.

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. Es por ello por lo que en 2014 se creó la Coordinación General de Riesgos como un área independiente encargada de la medición y el control de los riesgos de crédito, riesgo de extensión, de contraparte, de mercado, de liquidez, de balance, operacional, legal, tecnológico, reputacional y estratégico 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 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 Integral de Riesgos 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 por su operación con instrumentos financieros:

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

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

¹⁶ MATDO (Máxima Autoridad en la Toma de Decisiones de Operación).





Al respecto del riesgo de contraparte y mercado, las metodologías se aplican a las inversiones en instrumentos financieros del Infonavit, las cuales al cierre de diciembre 2025 se componen de la siguiente manera:

	Valor de Mercado
Instrumentos financieros negociables	89%
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	6%
Instrumentos financieros recibidos en reporto	5%

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 en pago de intereses o principal y la probabilidad de incumplimiento.

El objetivo en 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 con instrumentos financieros tanto actual como futura, informando a las instancias correspondientes sobre los niveles que guarda.

La clasificación de los instrumentos financieros se realiza conforme a 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 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 incluye 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 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), estimada a partir de las probabilidades de incumplimiento implícitas en las sobretasas de mercado para las inversiones en instrumentos corporativos y para el caso de los reportos, la probabilidad de incumplimiento implícita de acuerdo con la calificación de sus contrapartes:

Temporalidad	dic-25		sep-25		dic-24	
	Exposición (mdp)	Pérdida Esperada (mdp)	Exposición (mdp)	Pérdida Esperada (mdp)	Exposición (mdp)	Pérdida Esperada (mdp)
12 meses	114,843	626	114,081	567	109,399	544

- Nota: 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.

Para instrumentos corporativos clasificados como IFN (12.89% del portafolio FANVIT), la Pérdida Esperada mostrada en la tabla anterior refleja el riesgo crediticio, calculada únicamente sobre aquellos instrumentos a los que les es aplicable este cálculo.

El cambio en la Pérdida Esperada trimestre a trimestre se debe a un incremento en la probabilidad de incumplimiento estimada, que, en términos monetarios, obedece al incremento de exposición.

Los instrumentos IFCPI, que corresponden al portafolio 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 septiembre a diciembre 2025, se registraron dos cambios de calificación crediticia en instrumentos financieros de la siguiente forma:

- Se degradó una calificación crediticia
- Se apreció una calificación crediticia

El Instituto gestiona la concentración del riesgo mediante límites establecidos por contraparte y calificación crediticia, monitoreando diariamente las calificaciones y 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 diciembre de 2025 se resume de la siguiente manera.

Calidad Crediticia	%
Gubernamental	82.76%
AAA	14.38%
AA+	1.76%
AA	0.93%
A+	0.16%
D	0.01%
Total	100%

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

Al cierre de diciembre de 2025, el portafolio INFONAVIT (FANVIT + Tesorería) estaba compuesto, principalmente, por inversiones en Renta Fija (67.92%, sin considerar a la Deuda Soberana Extranjera), con una mayor concentración en papel gubernamental (56.21%).





Riesgo de mercado

En el Manual de Administración Integral de Riesgos, el 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, evaluación y seguimiento de las posiciones sujetas a este tipo de riesgo con el objetivo de garantizar el cumplimiento a 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 a riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés y 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 su rendimiento, 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, a partir del 1 de octubre 2025 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 diciembre de 2025, el CVaR de mercado del portafolio Fanvit se mantuvo estable respecto al trimestre anterior reflejando una disminución marginal de 1 pb ubicándose en 0.82%, explicado principalmente por la volatilidad en el tipo de cambio MXN/USD compensada con la disminución en las tasas de interés.

La Tesorería, al contar con un portafolio líquido y de corto plazo, mostró baja sensibilidad a los factores de riesgo de mercado, teniendo estable su CVaR de mercado.

En conjunto, el portafolio Infonavit (Fanvit y Tesorería) registró un CVaR porcentual en 0.74%.





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 cuarto trimestre de 2025.

Consumo de límites de CVaR de Mercado por portafolio

	Activo Neto (AN)	CVaR (Dic25)	CVaR /AN %	Límite*
Fanvit	891,442,310	7,277,290	0.82%	1.10%
Tesorería	89,429,838	-	0.00%	0.25%
Infonavit	980,872,148	7,277,290	0.74%	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 diciembre de 2025, las tres monedas registraron cambios en su VaR porcentual en el último trimestre: la moneda nacional (+1pb), el dólar (-4pb), y la UDI (+4pb). Los incrementos reflejan el efecto de la volatilidad del mercado durante el periodo.

Valor de Mercado y VaR por Moneda			
Moneda	Valor de Mercado (Dic25)	VaR (Dic25)	%VM
MXN	552,697,675	2,773,430	0.50%
UDI	203,018,202	1,635,675	0.81%
USD	224,900,116	3,486,749	1.55%
Infonavit	980,615,993	5,336,297	0.54%

El VaR respecto al patrimonio contable del Instituto (\$426,745,241 miles de pesos), disminuyó 1 pb en comparación al cierre del septiembre 2025.

VaR respecto al Patrimonio Contable

Portafolio	VaR (Dic25)	%PC
Fanvit	5,336,297	1.25%
Tesorería	-	0.00%
Infonavit	5,336,297	1.25%

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 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.



2026
año de
Margarita
Maza



Las pérdidas simuladas bajo escenarios de sensibilidad ocupando como base la posición al 31 de diciembre de 2025, se muestran a continuación:

Sensibilidad Total Infonavit =	+ 100 PB	- 100 PB
	(30,571,704)	35,173,280
Por factor de riesgo		
Sensibilidad a tasas de interés =	(34,363,636)	38,965,212
Sensibilidad a renta variable =	93,738	(93,738)
Sensibilidad a tipos de cambio =	3,698,194	(3,698,194)

iii. Valores promedio

El valor de mercado, activo neto y VaR promedio en el cuarto trimestre de 2025 de las inversiones en instrumentos financieros se muestra a continuación:

Octubre– Diciembre 2025	Valor de Mercado (mdp)	Activo Neto (AN)	VaR (%AN)
Tesorería	107,783,079	107,911,632	0.00%
FANVIT	886,638,703	886,683,966	0.61%
Infonavit	994,421,782	994,595,598	0.54%

* 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:

Octubre – Diciembre 2025	VaR (%PC)
Tesorería	0.00%
FANVIT	1.27%
Infonavit	1.27%

Riesgo de liquidez

Se define como la pérdida potencial por la imposibilidad o dificultad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales para el Infonavit, por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente.

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



2026
año de
Margarita
Maza



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 medida 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 en las inversiones.

El monitoreo del riesgo de liquidez en el balance 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 del nivel mínimo aprobado, nivel que para 2025 se mantiene en un mínimo de 10,000 millones de pesos. Al cierre de diciembre de 2025, el SML presentó los siguientes niveles:

Consumo de límites Saldo Mínimo de Liquidez		
Saldo Tesorería	Límite	SML (Dic 2025)
89,355,378	10,000,000	894%

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	2,516,221,499	27,292,722
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	153,940,817	565,152
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's	171,689,180	11,467,954
Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general	78,416,648	125,202
Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio	151,158	18,139
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	217,893,448	36,081,288



2026
año de
**Margarita
Maza**



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%)	169,577	13,566
Grupo III (ponderados al 20%)	1,133,439	90,675
Grupo III (ponderados al 50%)	79,000	6,320
Grupo III (ponderados al 100%)	1,831	146
Grupo IV (ponderados al 20%)	4,403,379	352,270
Grupo V (ponderados al 20%)	6,538	523
Grupo VI (ponderados al 50%)	213,361,970	17,068,958
Grupo VI (ponderados al 75%)	142,121,525	11,369,722
Grupo VI (ponderados al 100%)	886,360,596	70,908,848
Grupo VII (ponderados al 20%)	13,723,348	1,097,868
Grupo VII (ponderados al 50%)	9,627,685	770,215
Grupo VII (ponderados al 100%)	1,089,463	87,157
Grupo VII (ponderados al 1250%)	635,850	50,868
Grupo IX (ponderados al 125%)	332,140,064	26,571,205
Grupo X (ponderados al 100%)	95,647,294	7,651,784
Grupo XI (ponderados al 1250%)	281,963,410	22,557,073

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	158,597,198	1,982,464,969
Mercado	75,550,457	944,380,716
Operacional	13,423,360	167,792,000
Totales	247,571,015	3,094,637,685

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2025 está constituido por:

Número de créditos	Saldo	Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Prob. Incumplimiento (1)	% Severidad (1)
5,785,680	\$1,985,940,860	\$184,244,525	\$35,033,728	\$219,278,253	22.3%	20.7%

1. Valores promedio ponderado por saldo (probabilidad, incumplimiento y severidad).
Cifras en miles de pesos



2026
año de
Margarita
Maza



Distribución y valores promedio de la exposición por régimen y etapa de riesgo al 31 de diciembre de 2025.

	% Prob. Incumpli- miento ⁽¹⁾	% Severidad ⁽¹⁾	Saldo	Riesgo crédito	Cobertura Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Reservado
ROA	8.4%	14.4%	\$1,410,168,591	\$28,141,599	2.0%	\$17,459,766	\$45,601,365	3.2%
REA	60.1%	37.4%	\$530,328,446	\$153,981,552	29.1%	\$16,955,436	\$170,936,988	32.3%
PRÓRROGA	13.0%	23.4%	\$45,443,823	\$2,121,374	4.7%	\$618,526	\$2,739,900	6.0%
TOTAL	22.3%	20.7%	\$1,985,940,860	\$184,244,525	9.3%	\$35,033,728	\$219,278,253	11.0%

	% Prob. Incumpli- miento ⁽¹⁾	% Severidad ⁽¹⁾	Saldo	Riesgo crédito	Cobertura Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Reservado
Etapa 1	5.8%	15.8%	\$1,515,812,516	\$20,668,658	1.4%	\$32,089,069	\$52,757,727	3.5%
Etapa 2	59.8%	25.5%	\$48,882,450	\$10,590,887	21.7%	\$222,478	\$10,813,365	22.2%
Etapa 3	77.4%	37.8%	\$421,245,894	\$152,984,980	36.4%	\$2,722,181	\$155,707,161	37.0%
TOTAL	22.3%	20.7%	\$1,985,940,860	\$184,244,525	9.3%	\$35,033,728	\$219,278,253	11.0%

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

2. Cifras expresadas en miles de pesos.

Riesgo Operacional, legal y tecnológico

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

La metodología que sigue el Infonavit tiene fundamento en la gestión de riesgos considerando su identificación, evaluación, mitigación y monitoreo 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 refiere como la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones en relación con las operaciones que el Infonavit, lleva a cabo.

Para aquellas demandas que son determinadas como contingentes para el Infonavit, se provisionan bajo un escenario conservador, es decir, al 100% de su cantidad expuesta llevando un monitoreo correspondiente de manera mensual.



2026
año de
Margarita
Maza



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, y 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, entre 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 cuarto trimestre de 2025, la tolerancia máxima de los eventos materializados se monitorea con respecto al patrimonio cuyo impacto se encuentra dentro de niveles aceptables. De las incidencias presentadas durante el cuarto trimestre de 2025, el 35% es atribuible a ejecución, entrega y gestión de procesos, el 34% es atribuible a desastres naturales y otros acontecimientos externos (créditos liquidados en proceso de separación de cuentas) y el 31% restante corresponde a fraudes externos. Cabe señalar que, estos eventos materializados se contabilizan de acuerdo con las categorías establecidas por la CNBV.

Respecto al riesgo legal, el Infonavit está expuesto a demandas promovidas por y en contra 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 31 de diciembre 2025, el pasivo contingente por juicios en proceso asciende a \$563,043 los cuales se encuentran debidamente reservados.

Con relación al riesgo tecnológico, en diciembre de 2024 se aprobó el Portafolio de Riesgos Tecnológicos 2024 (PRT 2024), el cual monitorea y da seguimiento a 8 riesgos y 41 indicadores Institucionales, incluyendo 7 indicadores exclusivos para la Subdirección de Inversiones (FANVIT).

De acuerdo con la periodicidad establecida en el PRT 2024 en diciembre de 2025 se monitorearon 8 riesgos, de los cuales 2 se mantienen dentro de los niveles aceptables conforme a lo establecido por los dueños de los indicadores, 2 presentan niveles tolerables, y 3 presentan niveles no tolerables; el riesgo de "Actos de la naturaleza" no se reportó en este periodo, ya que solo se reporta en los meses en que hubo afectaciones. Estos 8 riesgos están integrados por un total de 28 indicadores, 22 indicadores Institucionales y 6 exclusivos de FANVIT. De los indicadores Institucionales 3 se encuentran en nivel no tolerable, 4 en nivel tolerable, y 12 en nivel aceptable; 3 indicadores no se reportaron en este periodo: uno debido a que durante el mes de diciembre no se identificaron usuarios afectados por actos de la naturaleza, el segundo porque la Subdirección de Tecnologías de Información ya no es responsable de los equipos de impresión, siendo esta ahora una responsabilidad de la Coordinación de Servicios Generales, y el tercero ya que no se cuenta con la herramienta que realiza el escaneo para medir dicho indicador. De los 6 indicadores correspondientes a FANVIT, todos se encuentran en nivel aceptable, considerando que para 2 no se aplicaron encuestas de satisfacción, ya que no hubo requerimientos cerrados para la Dirección de Inversiones en este periodo.





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 e 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, estrategias y 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 cuarto trimestre de 2025, se monitorea y se da seguimiento a los respectivos niveles de tolerancia de 16 indicadores de riesgo reputacional y 2 indicadores para el riesgo estratégico.

Al cierre de diciembre 2025, de los 16 indicadores monitoreados de riesgo reputacional, once se mantienen dentro de los niveles aceptables, uno en nivel tolerable, dos se encuentran en proceso de ser reportados y dos se encuentra por arriba de la tolerancia.

En lo que respecta al riesgo estratégico, los indicadores dan seguimiento al avance en la implementación de tres proyectos estratégicos institucionales vigentes. Sin embargo, actualmente solo se cuenta con medición para uno de ellos. Este proyecto no presenta ninguna iniciativa por encima de los niveles tolerables, y el indicador estratégico global se mantiene dentro de parámetros aceptables.

La Coordinación de Riesgos realiza actividades de seguimiento de acciones implementadas por las áreas involucradas para regresar o mantener riesgos a niveles aceptables y tolerables.

6. CONTROL INTERNO

El Control Interno es responsabilidad de la Dirección General a través de la Contraloría General y todo el personal del INFONAVIT en sus diferentes niveles jerárquicos; que, de manera conjunta y coordinada, se alinean con la misión, visión, objetivos y estrategias, para proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la consecución de los objetivos institucionales relacionados con las operaciones, la información y el cumplimiento.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 16 fracción II del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Artículo 169, fracción I de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento de la CNBV, se presentó la propuesta de actualización de los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno 2025 en el mes de diciembre de 2025; esta se sometió a consideración del Comité de Auditoría y el H. Consejo de Administración la cual fue aprobada para su posterior publicación.

Sistema de Control Interno

El Sistema de Control Interno se define como el conjunto de objetivos y lineamientos con el propósito de:

1. Procurar que los mecanismos de operación sean acordes con las estrategias y fines del Instituto, 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 puedan incurrir.



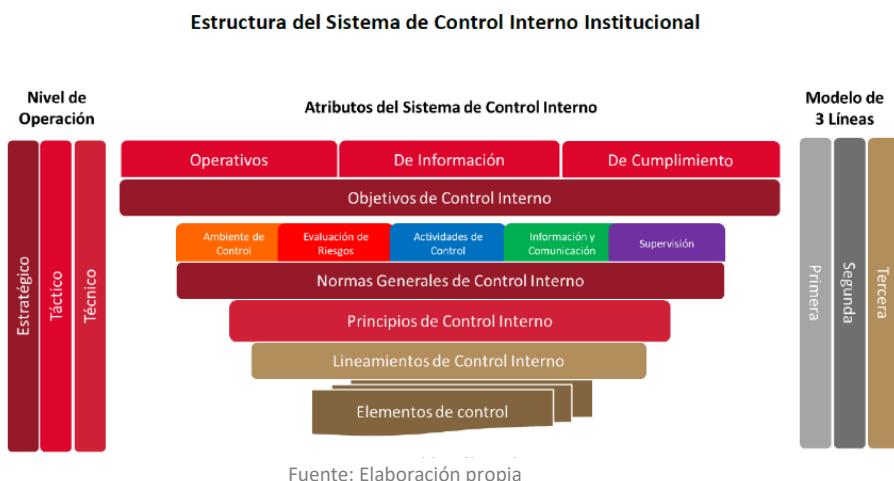


2. Delimitar las diferentes funciones y responsabilidades entre los Órganos y Comités Auxiliares¹⁷, unidades administrativas y personal, para procurar eficiencia y eficacia en la realización de las actividades del Instituto.
3. Contar con información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa que sea completa, correcta, precisa, íntegra, confiable y oportuna, que contribuya a la adecuada toma de decisiones.
4. Colaborar permanentemente a la observancia de la normatividad aplicable a las actividades del Instituto.

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 representa en el Modelo Integral del Sistema de Control Interno siguiente:



Es importante considerar que la estructura del Sistema de Control Interno:

- 1) Está orientada a la consecución de objetivos
- 2) Es un proceso con tareas y actividades continuas para llegar a un fin
- 3) Lo ejecutan las personas que aplican acciones en cada nivel de la organización
- 4) Proporciona una seguridad razonable, y
- 5) Se modifica continuamente de forma que siempre esté alineado a la estrategia.

Atributos del Sistema de Control Interno

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

¹⁷ En cuanto al Sistema de Control Interno (SCI), es diferente la participación de cada uno de los Órganos y Comités Auxiliares; según de cuál se trate pueden: tener conocimiento de los informes relativos al SCI, dictaminar informes relativos al SCI, proponer políticas en materia de control interno, revisar la efectividad del SCI y mantener un registro de los lineamientos de control interno.



- **Operativos**

Son aquellos que refieren la efectividad y eficiencia de las operaciones del Instituto. Incluye 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 o políticas de la propia Institución.

- **De cumplimiento**

Son aquellos referentes al cumplimiento de las leyes y regulaciones a las que está sujeto el Instituto, las actividades deben desarrollarse en función de las leyes y normas aplicables.

Objetivos del Sistema de Control Interno

A fin de contar con un proceso transversal e integral a nivel institucional del control interno, se establecen los siguientes objetivos específicos del Sistema de Control Interno, alineados a las categorías 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 Instituto.

2. Gestión de riesgos

Promover la objetividad en la identificación, evaluación y administración oportuna de riesgos para colaborar en la efectividad de los controles.

3. Salvaguardia 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, regulando la dependencia con el Instituto.

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.

De 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

Propiciar y vigilar el cumplimiento y aplicación de la normativa y regulación que compete al Instituto por parte de las y los trabajadores, así como de los proveedores, prestadores de servicios, aliados estratégicos, personal externo y usuarios de terceras partes, y en caso de desviaciones tomar las medidas correctivas correspondientes.

8. Supervisión y control

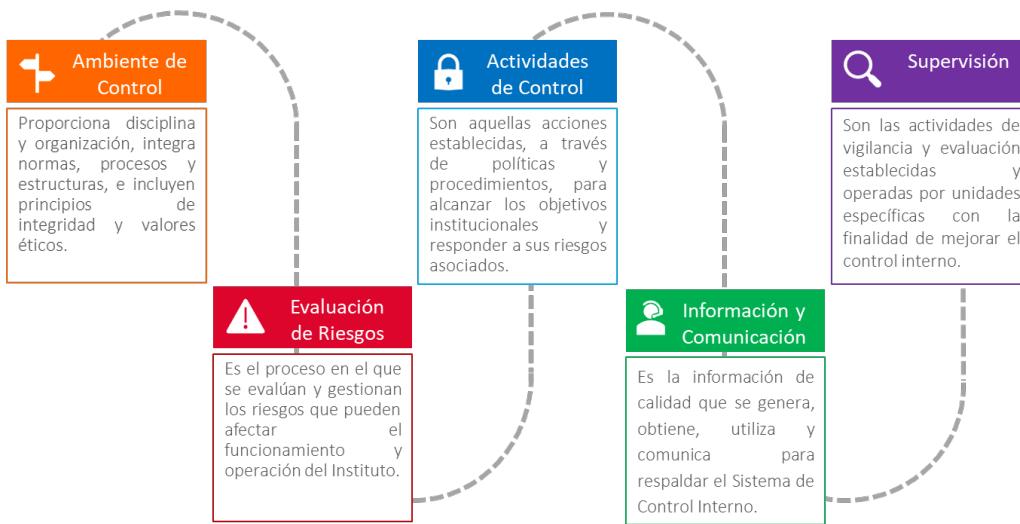
Disponer de mecanismos de supervisión y control para el buen funcionamiento y mejora de las operaciones del Instituto.





Normas Generales del Control Interno

Las cinco Normas Generales del Control Interno representan el nivel más alto en la jerarquía del Sistema de Control Interno, las cuales deben ser diseñadas e implementadas adecuadamente para operar en conjunto y de manera sistemática.



Fuente: Elaboración propia

Principios del Sistema de Control Interno

Se destacan 17 principios asociados a las categorías de objetivos de Control Interno (operativos, de información y de cumplimiento), 8 Objetivos del Sistema de Control Interno y a las 5 Normas Generales de Control Interno, dichos principios establecen características para el diseño e implementación de los Lineamientos Generales de Control Interno.

- Principios de Ambiente de Control**
1. Demostrar compromiso con la integridad y los valores éticos.
 2. Independencia del Consejo de Administración (respecto de la Dirección General) en la supervisión responsable del desempeño del Sistema de Control Interno.
 3. Establecer estructuras, líneas de reporte y niveles de autoridad y responsabilidad apropiados para la consecución de los objetivos.
 4. Atraer, desarrollar y retener al personal competente en alineación con los objetivos.
 5. Definir las responsabilidades a nivel de Control Interno en la consecución de objetivos.

- Principios de Evaluación de riesgos**
6. Definir los objetivos con suficiente claridad para permitir la identificación y evaluación de los riesgos relacionados con dichos objetivos.
 7. Identificar y analizar los riesgos para determinar cómo deben gestionarse.
 8. Considerar la probabilidad de fraude en la evaluación de riesgos.
 9. Identificar y analizar los cambios internos y externos que podrían afectar significativamente el desempeño del Sistema de Control Interno.



2026
año de
Margarita
Maza



Principios de Actividades de Control

10. Definir y desarrollar actividades de control que contribuyan a la mitigación de los riesgos hasta niveles aceptables.
11. Diseñar e implementar actividades de control asociados a la tecnología de información.
12. Desplegar las actividades de control a través de políticas que establecen las líneas generales del control interno y procesos que llevan dichas políticas a la práctica.

Principios de Información y Comunicación

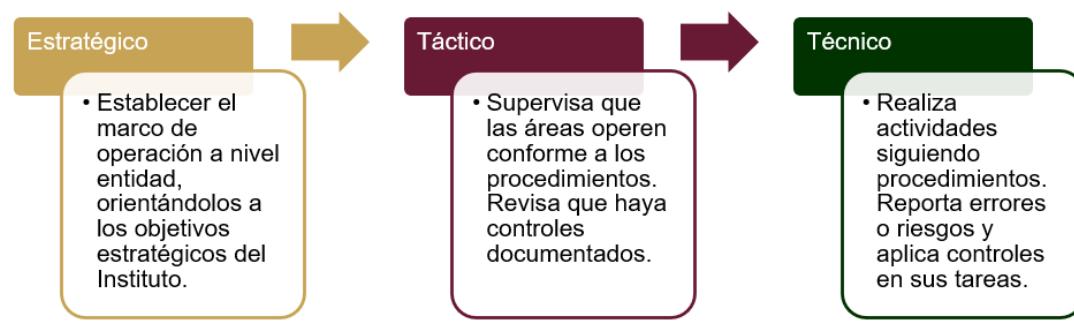
13. Generar y utilizar información relevante y de calidad para apoyar el funcionamiento del Control Interno.
14. Comunicar internamente los objetivos y responsabilidades que son necesarios para apoyar el funcionamiento del Sistema de Control Interno.
15. Mantener la comunicación con los grupos de interés externos sobre los aspectos clave que afectan el funcionamiento del Control Interno.

Principios de Supervisión

16. Diseñar, desarrollar y llevar a cabo evaluaciones continuas y/o independientes para determinar si los componentes del Sistema de Control Interno se encuentran funcionando.
17. Evaluar y comunicar las deficiencias de Control Interno de forma oportuna a las partes responsables de aplicar medidas correctivas, incluyendo la alta Dirección y el Consejo, según corresponda.

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 corresponde a una posición jerárquica que deriva en responsabilidades y atribuciones para la implementación y mejora del Sistema de Control Interno del INFONAVIT.



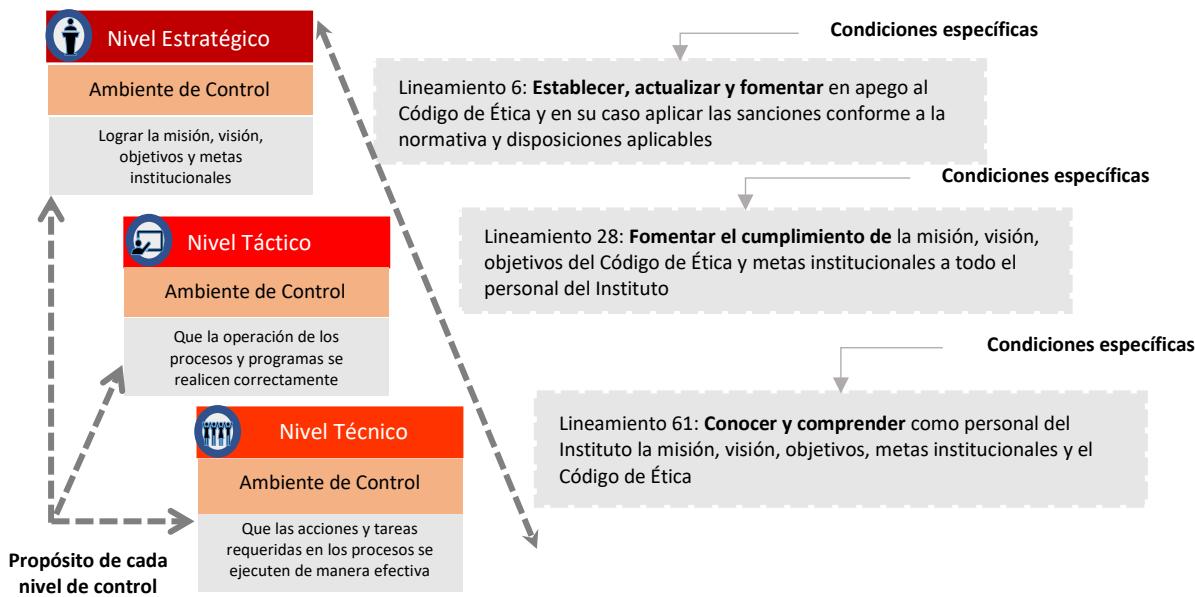
Lineamientos Generales de Control Interno

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 apegarnos 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.

Actualmente el Instituto cuenta con 75 lineamientos generales de control interno que están clasificados en tres niveles: Estratégico, Táctico y Técnico; cada nivel con responsabilidades acorde a sus facultades.



2026
año de
Margarita
Maza



El objetivo, es que el personal del Instituto comprenda y se apropie de los Lineamientos de Control Interno que le competen con base en su nivel de actuación. Lo anterior, para su implementación efectiva en la operación, asegurando su congruencia con la normativa institucional. El cumplimiento de los citados lineamientos es responsabilidad de las áreas sustantivas, de apoyo y lo que corresponda a las Delegaciones Regionales; lo anterior, toda vez que, en un modelo de gobierno corporativo, los Órganos y Comités Auxiliares del Instituto, así como el Auditor Interno y el Auditor Externo son independientes.

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.

Cabe señalar que dichos elementos de control no son limitativos, los elementos que a continuación se presentan, se definen como los mínimos indispensables:

- a) Ambiente de Control
 - Estatuto Orgánico.
 - Manual General de Organización.
 - Descripciones de puesto.
 - Plan de Labores y Financiamiento.
 - Plan Estratégico Financiero.
 - Portafolio de proyectos institucionales.
 - Lineamientos de Operación del Grupo de Trabajo para la Gestión de Proyectos Institucionales.
 - Reporte de seguimiento al Plan Estratégico y Financiero
 - Evaluación del desempeño.
 - Presupuesto Institucional GAOV (Gasto de Administración, Operación y Vigilancia) e Inversiones Propias.
- Normativa para la integración del Presupuesto Institucional de GAOV.





- Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno.
 - Normativa de Recursos Humanos.
 - Código de Ética.
 - Guía de responsabilidad social de los proveedores del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
 - Línea de denuncias.
 - Reglas de Operación de los Órganos y Comités Auxiliares del INFONAVIT.
 - Actas de Órganos y Comités Auxiliares.
 - Lineamientos de Operación de las Delegaciones Regionales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
 - Declaración de situación patrimonial y posible conflicto de intereses.
 - Reglamento Interior de Trabajo (RIT).
 - Evaluación del clima laboral.
 - Manual Institucional del Sistema de Gestión de Calidad
- b) Evaluación de Riesgos
- Manual de Administración Integral de Riesgos (MAIR).
 - Oficina de Prevención de Pérdidas y Fraudes (OPPF).
 - Reporte de Vulnerabilidades.
 - Informes de riesgos.
 - Matrices de riesgos y controles.
 - Análisis de Impacto al Negocio (BIA).
- c) Actividades de Control
- Marco Normativo del Equipo de Gestión de Control Consolidado (Informes Trimestrales).
 - Normativa de adquisiciones y licitaciones públicas para adquisiciones y arrendamientos y contratación de servicios.
 - Políticas y lineamientos de adquisiciones y arrendamientos.
 - Oficina de proyectos.
 - Normativa relativa a la aprobación de nuevos productos¹⁸.
 - Matrices de riesgos y controles.
 - Indicadores de desempeño.
 - Indicadores de servicio.
 - Control de activo fijo y activos de información.
 - Flujos contables y operativos.
 - Conciliaciones contables-operativas.
 - Plan de Continuidad de Negocio (BCP).
 - Plan de Recuperación de Desastres (DRP).
 - Planes de trabajo para la atención de observaciones, recomendaciones y hallazgos.
 - Manual Institucional de la Actividad Crediticia (MIAC).
 - Manual General de Políticas de Control Interno.
 - Políticas Institucionales para Seguridad de la Información .
 - Protocolo de Desastres Naturales.

¹⁸ Normativa aplicable en función de la Atención de la resolución RCA 12090-03/23 del H. Consejo de Administración del Infonavit.





d) Información y Comunicación

- Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información, Archivos y Protección de Datos Personales del Infonavit.
- Reportes Regulatorios.
- Programa de Protección de Datos Personales.
- Portal Institucional.
- Intranet Institucional.
- Gobierno de datos.

e) Supervisión

- Actas de Órganos y Comités Auxiliares.
- Informes de Órganos fiscalizadores (SHCP, ASF, etc.)
- Informes de áreas revisoras (Contraloría General, Auditoría Interna, Auditoría Externa).
- Informes de la Contraloría General, Auditoría Interna, Externa, Riesgos y otras entidades revisoras.
- Informe sobre la situación que guarda el Sistema de Control Interno.
- Autocontrol (Áreas Sustantivas y de Apoyo).
- Agendas de autoevaluación (Delegaciones Regionales).
- Monitoreo de controles automatizados.
- Informe de Monitoreo a la Implementación del Sistema de Control Interno.

Modelo de las tres líneas

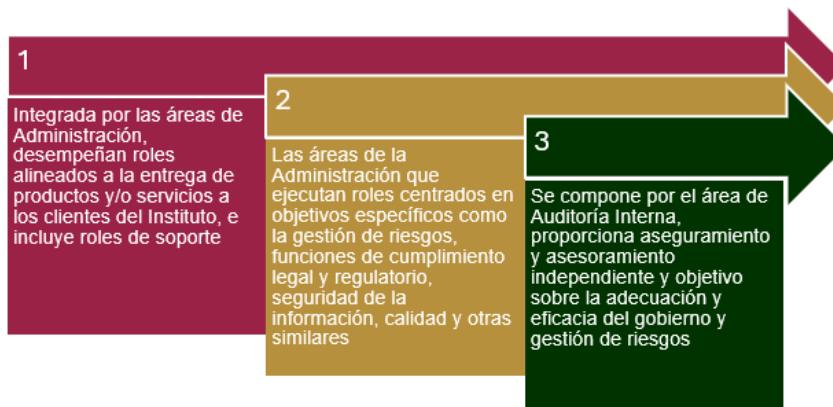
El Sistema de Control Interno del Instituto, requiere para su implementación y efectividad tres líneas de acuerdo con los roles dentro de la organización, mismas que en su conjunto y coordinadas, establecen un marco de actuación claro para todos los involucrados a partir del establecimiento de roles que permiten la creación y conservación de valor.

- Primera línea: Está conformada por las áreas administrativas cuyas funciones están orientadas a la entrega de productos y/o servicios a los clientes del Instituto, incluyendo también al personal encargado de tareas de apoyo. Estas áreas tienen la responsabilidad de identificar, evaluar, controlar y reducir los riesgos, así como de ejecutar acciones preventivas y correctivas en los procesos clave del Instituto.
- Segunda línea: La segunda línea de defensa está integrada por las unidades administrativas que desempeñan funciones especializadas orientadas a objetivos estratégicos, tales como la gestión integral de riesgos, el cumplimiento normativo y regulatorio, la seguridad de la información, la gestión de la calidad, entre otras funciones afines. Esta línea es responsable de facilitar y supervisar la implementación de prácticas robustas de gestión de riesgos por parte de la primera línea, así como de ejercer funciones de monitoreo independiente, cuestionamiento crítico y aseguramiento del cumplimiento de los marcos normativos y de control establecidos.
- Tercera línea: La tercera línea de defensa está constituida por la función de Auditoría Interna, la cual, al reportar directamente al Comité de Auditoría, mantiene su independencia operativa respecto de la Administración. Su mandato consiste en proporcionar aseguramiento y asesoría de manera objetiva e independiente sobre la suficiencia y efectividad del sistema de gobierno corporativo, la gestión de riesgos y el Control Interno institucional. Esta función se ejerce mediante actividades de vigilancia, supervisión y evaluación sistemática de los procesos administrativos, incluyendo la administración de recursos, el cumplimiento normativo, la eficacia de los controles internos y el grado de cumplimiento de las obligaciones en materia de rendición de cuentas, con el propósito de contribuir al logro de los objetivos estratégicos de la organización y fomentar la mejora continua.





En la implementación de los lineamientos se deberán asegurar las responsabilidades de control que competen a cada área del Instituto, conforme a las líneas complementarias a los niveles de control.



Consideraciones finales

La implementación del Sistema de Control Interno en el Instituto representa una herramienta fundamental que aporta elementos que promueven la consecución de los objetivos institucionales, minimizan los riesgos, y consideran la integración de las tecnologías de información a los procesos. Asimismo, respaldan la integridad y el comportamiento ético del personal, y consolidan los procesos de rendición de cuentas y de transparencia.

Como soporte para la ejecución del Sistema de Control Interno, se cuenta con el Manual General de Políticas de Control Interno y las Políticas Institucionales para Seguridad de la Información, que tienen el propósito de sentar las bases para cumplir con los Lineamientos Generales de Control Interno. Estas políticas establecen las guías de acción para la implementación de las estrategias y ejecución de la operación del Instituto; y definen los límites y parámetros necesarios para llevar a cabo los procesos y actividades en cumplimiento de la función, los planes, proyectos y políticas de administración de riesgos, previamente definidos por el INFONAVIT.

7. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODOS ANTERIORES

En atención a lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, se presenta como Anexo I el Estado de Situación Financiera consolidado y el Estado de Resultado Integral consolidado de los meses de octubre y noviembre de 2025.



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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE OCTUBRE DE 2025
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	OCTUBRE 2025	SEPTIEMBRE 2025	OCTUBRE 2024	PASIVO	OCTUBRE 2025	SEPTIEMBRE 2025	OCTUBRE 2024
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	890,921	1,083,635	669,832	APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES	6,535,209	6,537,169	6,343,037
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS				Fondo de ahorro	2,237,789,882	2,238,274,098	2,049,203,055
Instrumentos financieros negociables	886,359,611	869,101,008	759,010,265	Sistema de ahorro para el retiro	2,244,325,091	2,244,811,267	2,055,546,092
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	47,081,651	47,202,751	2,007,612				
Instrumentos financieros recibidos en reporto	47,387,632	88,774,168	39,504,268				
	980,828,894	1,005,077,927	800,522,145				
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1				PASIVO POR ARRENDAMIENTO	161,463	169,635	220,582
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales				OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Régimen ordinario de amortización	1,159,690,481	1,132,987,778	1,069,310,560	Cuentas a pagar a desarrolladores	1,920,370	1,799,805	1,472,574
Régimen especial de amortización	162,726,783	170,542,514	206,578,669	Acreedores por liquidación de operaciones	4,040,205	1,400,000	-
Cartera en prórroga	40,500,426	50,359,899	46,844,218	Contribuciones por pagar	328,249	351,933	271,599
	1,362,917,690	1,353,890,191	1,322,733,447	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	100,389,207	70,644,538	90,750,276
Créditos en coparticipación con entidades financieras					106,678,621	74,096,276	92,494,449
Régimen ordinario de amortización	153,968,146	149,215,943	124,141,804				
Régimen especial de amortización	15,600,599	15,861,663	16,541,973	PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	1,969,701	1,935,845	2,165,900
Cartera en prórroga	3,665,683	4,442,498	3,890,942				
	173,234,428	169,520,104	144,574,719	CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	8,587	9,281	7,719
Amortizaciones pendientes de individualizar	(38,330,609)	(5,379,467)	(31,931,871)				
	1,497,821,509	1,518,030,828	1,435,376,295	TOTAL PASIVO	2,353,142,463	2,321,022,304	2,150,434,742
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1				PATRIMONIO CONTABLE			
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2				PATRIMONIO CONTRIBUIDO	56,509,557	56,509,557	56,509,557
Créditos a la vivienda				Aportaciones			
Créditos tradicionales							
Régimen ordinario de amortización	10,341,547	3,055,756	7,691,166	PATRIMONIO GANADO			
Régimen especial de amortización	28,741,463	26,960,754	32,964,248	Reserva de patrimonio	10,875,380	10,875,380	10,875,380
Cartera en prórroga	144,465	181,492	681,915	Resultados acumulados	233,244,565	233,244,565	197,907,792
	39,227,475	30,198,002	41,337,329	Resultado integral	128,762,324	118,569,911	36,286,347
Créditos en coparticipación con entidades financieras					372,882,269	362,689,856	245,069,519
Régimen ordinario de amortización	1,054,692	587,840	872,811				
Régimen especial de amortización	2,398,913	2,256,856	2,591,740	TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	429,391,826	419,199,413	301,579,076
Cartera en prórroga	21,580	18,842	90,806				
	3,475,185	2,863,543	3,355,357	TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	(326)	(164)	-
	318,883,379	309,849,529	269,011,352				
	42,702,660	33,061,545	44,892,686	TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	429,391,500	419,199,249	301,579,076
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2							
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3							
Créditos comerciales							
Actividad empresarial o comercial							
Financiamiento a Desarrolladores	1,266,070	1,266,305	1,285,950				
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales							
Régimen ordinario de amortización	58,691,656	44,351,783	53,672,381				
Régimen especial de amortización	259,399,016	264,696,175	213,510,855				
Cartera en prórroga	792,207	801,573	1,828,116				
	318,883,379	309,849,529	269,011,352				
Créditos en coparticipación con entidades financieras							
Régimen ordinario de amortización	8,522,513	7,282,199	8,035,309				
Régimen especial de amortización	53,903,453	54,891,963	41,754,985				
Cartera en prórroga	102,822	102,790	290,730				
	62,528,788	62,276,952	50,081,024				
	382,678,237	373,392,786	320,378,326				
CARTERA DE CRÉDITO	1,923,202,406	1,924,485,159	1,800,647,307				
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	350,878	245,808	(3,540,711)				
(-/-) MENOS :							
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(242,756,474)	(239,171,355)	(250,138,303)				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	1,680,796,810	1,685,559,612	1,546,968,293				
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	91,162,239	22,874,926	82,189,742				
INVENTARIOS	3,086,166	1,531,754	-				
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	1,696,875	563,911	-				
RESERVA TERRITORIAL	10,579	10,842	10,842				
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	8,524,989	8,658,976	10,526,897				
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	11,622,465	10,910,267	6,917,565				
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	3,753,699	3,783,332	3,998,381				
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	160,326	166,371	210,121				
TOTAL ACTIVO	2,782,533,963	2,740,221,553	2,452,013,818	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	2,782,533,963	2,740,221,553	2,452,013,818

CUENTAS DE ORDEN	OCTUBRE 2025	SEPTIEMBRE 2025	OCTUBRE 2024
Compromisos crediticios	22,766,218	22,766,218	19,541,162
Bienes en administración	71,038,562	72,565,372	90,587,479
Colaterales recibidos por la entidad	47,296,248	88,604,462	39,455,454
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	52,358,706	50,100,443	61,782,085
Otras cuentas de registro	802,419,880	800,983,104	851,410,192

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 31 de octubre de 2025 es de \$20,086,436 miles de pesos.

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

Los presentes estados de situación financiera consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión.”

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General



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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE OCTUBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

	OCTUBRE 2025	SEPTIEMBRE 2025	OCTUBRE 2024
Ingresos por intereses	182,431,856	166,714,168	175,172,236
Gastos por intereses	(73,012,995)	(65,337,848)	(103,678,105)
MARGEN FINANCIERO	109,418,861	101,376,320	71,494,131
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(44,189,526)	(39,170,567)	(50,282,487)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	65,229,335	62,205,753	21,211,644
Comisiones y tarifas cobradas	3,977,476	3,869,831	4,337,576
Comisiones y tarifas pagadas	(218,088)	(198,169)	(203,795)
Resultado por intermediación	76,221,641	67,269,465	30,390,498
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(5,538,174)	(4,892,941)	(8,390,537)
Gastos de Administración, operación y vigilancia	(10,910,193)	(9,684,193)	(11,059,039)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	128,761,997	118,569,746	36,286,347
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	128,761,997	118,569,746	36,286,347
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	128,761,997	118,569,746	36,286,347
Resultado neto atribuible a:			
Participación controladora	128,762,324	118,569,911	36,286,347
Participación no controladora	(327)	(165)	-
	128,761,997	118,569,746	36,286,347
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	128,762,324	118,569,911	36,286,347
Participación no controladora	(327)	(165)	-
	128,761,997	118,569,746	36,286,347

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

Los presentes estados de resultados integrales consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	NOVIEMBRE 2025	OCTUBRE 2025	NOVIEMBRE 2024	PASIVO	NOVIEMBRE 2025	OCTUBRE 2025	NOVIEMBRE 2024
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	993,414	890,921	703,012	APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES	6,478,446	6,535,209	6,291,116
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS				Fondo de ahorro	2,264,754,378	2,237,789,882	2,085,966,269
Instrumentos financieros negociables	887,981,202	886,359,611	773,061,032	Sistema de ahorro para el retiro	2,271,232,824	2,244,325,091	2,092,257,385
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	47,098,215	47,081,651	34,087,939				
Instrumentos financieros recibidos en reporto	85,185,482	47,387,632	43,741,634				
	1,020,264,899	980,828,894	850,890,605				
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1				PASIVO POR ARRENDAMIENTO	154,591	160,463	215,839
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales							
Régimen ordinario de amortización	1,137,227,668	1,159,690,481	1,069,074,983				
Régimen especial de amortización	148,669,185	162,726,783	202,318,895				
Cartera en prórroga	48,076,243	40,500,426	58,249,657				
	1,333,973,096	1,362,917,690	1,329,643,565				
Créditos en coparticipación con entidades financieras							
Régimen ordinario de amortización	154,148,875	153,968,146	125,146,013				
Régimen especial de amortización	15,571,039	15,600,599	16,066,183				
Cartera en prórroga	4,752,535	3,665,683	4,774,778				
	174,472,449	173,234,428	145,986,974				
Amortizaciones pendientes de individualizar	(7,976,617)	(38,330,609)	(3,184,034)				
	1,500,468,928	1,497,821,509	1,472,446,505				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1							
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2				PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	1,997,501	1,969,701	2,372,229
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales							
Régimen ordinario de amortización	4,971,534	10,341,547	2,891,198				
Régimen especial de amortización	26,183,491	28,741,463	30,445,085				
Cartera en prórroga	388,149	144,465	1,088,416				
	31,543,174	39,227,475	34,424,699				
Créditos en coparticipación con entidades financieras							
Régimen ordinario de amortización	742,647	1,054,692	461,168				
Régimen especial de amortización	2,268,014	2,398,913	2,300,710				
Cartera en prórroga	60,980	21,580	142,690				
	3,071,641	3,475,185	2,904,568				
	34,614,815	42,702,660	37,329,267				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2							
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3				TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	416,670,971	429,391,826	311,136,909
Créditos comerciales							
Actividad empresarial o comercial							
Financiamiento a Desarrolladores							
	1,265,602	1,266,070	1,285,950				
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3				TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	(479)	(326)	-
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales							
Régimen ordinario de amortización	46,503,676	58,691,656	48,604,044				
Régimen especial de amortización	269,967,044	259,399,016	217,140,577				
Cartera en prórroga	1,381,444	792,707	1,818,825				
	317,852,164	318,883,379	267,563,446				
Créditos en coparticipación con entidades financieras							
Régimen ordinario de amortización	7,019,143	8,522,513	7,337,521				
Régimen especial de amortización	55,308,503	53,903,453	42,212,180				
Cartera en prórroga	659,710	102,827	270,488				
	62,987,356	62,928,788	49,820,189				
	382,105,122	382,678,237	318,678,585				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3							
CARTERA DE CRÉDITO	1,917,188,865	1,923,202,406	1,828,454,357				
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	390,007	350,878	(2,153,734)				
(-) MENOS :							
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(228,083,889)	(242,756,474)	(250,483,323)				
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	1,689,494,983	1,680,796,810	1,575,817,300				
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	22,960,142	91,162,239	24,639,312				
INVENTARIOS	3,815,333	3,086,166	-				
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	2,679,078	1,696,875	-				
RESERVA TERRITORIAL	10,579	10,579	10,842				
Bienes ADJUDICADOS (NETO)	8,379,959	8,524,989	10,582,905				
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	11,957,300	11,622,465	6,860,238				
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	3,764,220	3,753,699	4,027,801				
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	154,295	160,326	205,496				
TOTAL ACTIVO	2,764,474,202	2,782,533,963	2,473,737,511				
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	2,764,474,202	2,782,533,963	2,473,737,511
				CUENTAS DE ORDEN	NOVIEMBRE 2025	OCTUBRE 2025	NOVIEMBRE 2024
				Compromisos crediticios	23,426,016	22,766,218	22,730,971
				Bienes en administración	69,048,922	71,038,562	85,020,217
				Colaterales recibidos por la entidad	85,111,151	47,296,248	43,650,058
				Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	53,624,923	52,358,706	63,216,041
				Otras cuentas de registro	750,989,267	802,419,880	851,246,957

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 30 de noviembre de 2025 es de \$20,086,436 miles de pesos.

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

Los presentes estados de situación financiera consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

	NOVIEMBRE 2025	OCTUBRE 2025	NOVIEMBRE 2024
Ingresos por intereses	197,935,089	182,431,856	193,419,810
Gastos por intereses	(80,449,701)	(73,012,995)	(120,153,017)
MARGEN FINANCIERO	117,485,388	109,418,861	73,266,793
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(64,208,397)	(44,189,526)	(53,338,561)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	53,276,991	65,229,335	19,928,232
Comisiones y tarifas cobradas	4,601,043	3,977,476	5,016,492
Comisiones y tarifas pagadas	(235,406)	(218,088)	(223,079)
Resultado por intermediación	75,912,603	76,221,641	41,367,574
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(5,243,381)	(5,538,174)	(6,935,594)
Gastos de Administración, operación y vigilancia	(12,270,861)	(10,910,193)	(12,449,134)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	116,040,989	128,761,997	46,704,491
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	116,040,989	128,761,997	46,704,491
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	116,040,989	128,761,997	46,704,491
Resultado neto atribuible a:			
Participación controladora	116,041,469	128,762,324	46,704,491
Participación no controladora	(480)	(327)	-
116,040,989	128,761,997	46,704,491	
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora	116,041,469	128,762,324	46,704,491
Participación no controladora	(480)	(327)	-
116,040,989	128,761,997	46,704,491	

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

Los presentes estados de resultados integrales consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión."



Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General



2026
año de
**Margarita
Maza**