

**INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA
PARA LOS TRABAJADORES
Y SUBSIDIARIAS**

**Estados financieros
consolidados con informe de
los auditores independientes**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Estados financieros consolidados con informe de los auditores independientes

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024

Índice

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1 a 5
Estados de situación financiera consolidados	6 y 7
Estados de resultado integral consolidados	8
Estados de cambios en el patrimonio contable consolidados	9
Estados de flujos de efectivo consolidados	10
Notas a los estados financieros consolidados	11 a 149

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y sus subsidiarias (el INFONAVIT o el Instituto), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio contable y de flujos de efectivo, correspondientes al año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información material sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos del Instituto han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios Contables (los Criterios Contables) establecidos en las Disposiciones de carácter general aplicables a los organismos de fomento y entidades de fomento, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y los requerimientos de información financiera establecidos en la Ley del INFONAVIT (en su conjunto, las Disposiciones).

Fundamento de nuestra opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe. Somos independientes del Instituto de conformidad con el Código de Ética Profesional de la Contabilidad (incluyendo las “Normas Internacionales de Independencia”) (“Código de Ética del IESBA”) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (“Código de Ética del IMCP”), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros asuntos

Sin que tengan efecto en nuestra opinión sobre los estados financieros adjuntos, queremos llamar la atención a los asuntos indicados en los párrafos siguientes:

- a) *Estados financieros al 31 de diciembre de 2024.* Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en dicha fecha fueron auditados por otros contadores públicos, quienes emitieron su opinión sin salvedades con fecha 23 de abril de 2025. Dichos estados financieros se presentan únicamente con fines comparativos, por lo que no expresamos opinión alguna sobre ellos.

- b) *Otra información.* La Administración es responsable de la otra información. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros y sus notas o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado sobre la otra información obtenida antes de la fecha de este informe de auditoría, concluimos que existe una incorrección material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada para informar a este respecto.

Asuntos clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de la cartera de crédito -estimación preventiva para riesgos crediticios. Ver nota 7 a los estados financieros consolidados.

La estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera se determina aplicando una metodología basada en los criterios de clasificación y calificación establecidos por la Comisión. Este cálculo implica juicios significativos de la Administración, particularmente en la selección y aplicación de factores cualitativos y cuantitativos que consideran la probabilidad de incumplimiento, severidad de pérdida y exposición al incumplimiento. Además, la evaluación depende de la integridad y relevancia de las bases de datos utilizadas para clasificar y calificar a los deudores, así como de la correcta aplicación de los lineamientos regulatorios. Dada la complejidad del cálculo, la importancia del juicio profesional involucrado y el impacto material de esta estimación en los estados financieros, consideramos este asunto como una cuestión clave de auditoría. En la Nota 3f a los estados financieros adjuntos, la Administración ha descrito las principales políticas contables materiales aplicadas para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave, incluyeron:

Para evaluar la estimación preventiva para riesgos crediticios, implementamos los siguientes procedimientos de auditoría:

1. Revisión de controles internos: Realizamos un análisis detallado de los controles internos relevantes implementados por la Administración, probando su diseño, implementación y eficacia operativa en relación con la integración de información de los expedientes de crédito.
2. Reprocesamiento de cálculos: Recalculamos la estimación para verificar la aplicación correcta de la metodología establecida por la Comisión, considerando factores cualitativos y cuantitativos utilizados por la Administración.
3. Pruebas sustantivas: Seleccionamos muestras de la cartera de crédito, verificando la integridad y exactitud de los datos utilizados, así como la clasificación correcta de los acreditados en las diferentes etapas de riesgo crediticio.
4. Revisión especializada: Involucramos a especialistas en tecnología de información y valuación de cartera para evaluar los parámetros y modelos aplicados en el cálculo de la estimación.
5. Validación de integridad: Confirmamos que la totalidad de la cartera crediticia estuvo sujeta al cálculo de la estimación, verificando la correcta inclusión de todos los elementos relevantes. Los resultados de nuestros procedimientos fueron razonables.
6. Adicionalmente validamos la correcta presentación y revelación en los estados financieros consolidados.

No encontramos excepciones relevantes en nuestras pruebas de controles y pruebas sustantivas.

Evaluación de los Controles Generales de Tecnología de Información (CGTI) y Seguimiento a la Seguridad de la Información

La infraestructura tecnológica del Instituto es fundamental para el procesamiento de un volumen significativo de transacciones relacionadas con la cartera de crédito, las aportaciones a favor de los trabajadores, las inversiones y otros activos financieros. En consecuencia, la efectividad de los controles generales de tecnología de información relevantes para la información financiera es un factor clave para asegurar la integridad, exactitud y oportunidad de los registros contables y de la información utilizada en la elaboración de los estados financieros consolidados.

Este asunto requirió un grado significativo de juicio profesional y la participación de especialistas en tecnología de información para evaluar el diseño, la implementación y la operación de los controles generales de tecnología de la información relevantes para la información financiera durante el ejercicio, por lo que fue considerado un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir este asunto clave consideraron lo siguiente:

1. Entendimiento del Entorno: Obtuvimos un conocimiento actualizado del entorno de TI y de los sistemas y aplicaciones que soportan los procesos financieros significativos.
2. Evaluación de Controles Generales: Evaluamos el diseño e implementación, y probamos la eficacia operativa de los CGTI relevantes para la información financiera, incluyendo los controles de accesos lógicos, la administración de cambios a programas y la operación de sistemas.
3. Seguimiento a Controles de Seguridad: Realizamos pruebas sobre los controles de seguridad de la información para evaluar si los accesos y privilegios a las bases de datos y aplicaciones financieras se mantuvieron restringidos y monitoreados de acuerdo con las políticas del Instituto.
4. Validación de Información del Sistema: Probamos la integridad y exactitud de la información generada por los sistemas institucionales (IPE) utilizada en la ejecución de procedimientos sustantivos, mediante la conciliación de muestras de datos con fuentes de información externa y evidencia documental.
5. Definición del Enfoque de Auditoría: Con base en los resultados obtenidos de nuestras pruebas de controles, definimos y ejecutamos los procedimientos sustantivos aplicables a los saldos de efectivo, inversiones, cartera de crédito y aportaciones a favor de los trabajadores.

No encontramos excepciones relevantes en nuestras pruebas de controles y pruebas sustantivas.

Responsabilidades de la Administración del INFONAVIT y de los encargados del gobierno del INFONAVIT en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con los Criterios Contables, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Instituto de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según aplique, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el postulado básico de empresa en funcionamiento, a menos que la administración tenga la intención de liquidar al INFONAVIT o de suspender sus operaciones, o bien, que no exista otra alternativa realista de continuar como tal.

Los encargados del gobierno del Instituto son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera del Instituto.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte en todo momento una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma acumulada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Instituto.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Instituto para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el INFONAVIT deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos, en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos con los responsables de la administración del INFONAVIT en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Instituto, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de gobierno del Instituto, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Mazars Auditores, S. de R.L. de C.V.



C.P.C. Jorge Adrián Ramírez Soriano
Socio

Ciudad de México
27 de abril de 2026

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y SUBSIDIARIAS
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 y 2024
(Cifras en miles de pesos) (Nota 2)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo			Pasivo y patrimonio contable		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	\$ 1,346,181	\$ 1,285,947	Aportaciones a favor de los trabajadores (Nota 17)		
Inversiones en instrumentos financieros (Nota 6)			Fondo de ahorro	\$ 6,228,211	\$ 6,760,283
Instrumentos financieros negociables	873,067,176	776,220,562	Sistema de ahorro para el retiro	<u>2,287,655,152</u>	<u>2,095,533,692</u>
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores neto)	54,142,642	18,055,049		<u>2,293,883,363</u>	<u>2,102,293,975</u>
Instrumentos financieros recibidos en reporte	<u>53,335,378</u>	<u>26,383,137</u>	Pasivo por arrendamiento (Nota 15)	165,676	227,530
	<u>980,545,196</u>	<u>820,658,748</u>	Otras cuentas por pagar (Nota 18)		
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1			Cuentas por pagar a desarrolladores	2,022,975	1,567,285
Créditos a la vivienda			Acreedores por liquidación de operaciones	-	1,987,764
Créditos tradicionales			Contribuciones por pagar	267,454	211,730
Régimen ordinario de amortización	1,157,202,289	1,093,644,338	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>99,646,403</u>	<u>96,307,862</u>
Régimen especial de amortización	143,954,297	203,940,310		<u>101,936,832</u>	<u>100,074,641</u>
Cartera en prórroga	<u>36,347,796</u>	<u>46,507,445</u>	Pasivo por beneficios a los empleados (Nota 19)	2,825,997	2,113,107
	<u>1,337,504,382</u>	<u>1,344,092,093</u>	Créditos diferidos y cobros anticipados	<u>12,049</u>	<u>2,670</u>
Créditos en coparticipación con entidades financieras			Total pasivo	<u>2,398,823,917</u>	<u>2,204,711,923</u>
Régimen ordinario de amortización	159,115,479	129,232,220	Patrimonio contable (Nota 20)		
Régimen especial de amortización	15,564,643	16,513,558	Patrimonio contribuido		
Cartera en prórroga	<u>3,628,012</u>	<u>3,866,431</u>	Aportaciones	<u>56,509,557</u>	<u>56,509,557</u>
	<u>178,308,134</u>	<u>149,612,209</u>	Patrimonio ganado		
Amortizaciones pendientes de individualizar	<u>(38,793,638)</u>	<u>(39,265,687)</u>	Reservas de patrimonio	10,875,380	10,875,380
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	<u>1,477,018,878</u>	<u>1,454,438,615</u>	Resultados acumulados	233,244,565	196,218,955
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2			Resultado integral	<u>126,103,086</u>	<u>37,025,610</u>
Créditos a la vivienda			Total de patrimonio ganado	<u>370,223,031</u>	<u>244,119,945</u>
Créditos tradicionales			Total participación controladora	<u>426,732,588</u>	<u>300,629,502</u>
Régimen ordinario de amortización	17,857,324	8,207,573	Total participación no controladora	<u>(480)</u>	<u>-</u>
Régimen especial de amortización	24,019,406	28,498,929	Total patrimonio contable	<u>426,732,108</u>	<u>300,629,502</u>
Cartera en prórroga	<u>2,687,379</u>	<u>863,200</u>			
	<u>44,564,109</u>	<u>37,569,702</u>			
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	1,667,264	811,162			
Régimen especial de amortización	2,352,557	2,327,842			
Cartera en prórroga	<u>298,520</u>	<u>106,999</u>			
	<u>4,318,341</u>	<u>3,246,003</u>			
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	<u>48,882,450</u>	<u>40,815,705</u>			
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3					
Créditos comerciales					
Actividad empresarial o comercial					
Financiamiento a desarrolladores	1,265,368	1,283,906			
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	65,542,270	52,776,758			
Régimen especial de amortización	285,483,619	224,701,207			
Cartera en prórroga	<u>1,742,905</u>	<u>2,144,950</u>			
	<u>352,768,794</u>	<u>279,622,915</u>			
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	8,783,965	7,821,663			
Régimen especial de amortización	58,953,924	42,945,020			
Cartera en prórroga	<u>739,211</u>	<u>314,290</u>			
	<u>68,477,100</u>	<u>51,080,973</u>			
Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	<u>422,511,262</u>	<u>331,987,794</u>			
Cartera de crédito	1,948,412,590	1,827,242,114			
(+/-) Partidas diferidas	583,342	(714,732)			
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(225,039,391)</u>	<u>(249,869,633)</u>			
Cartera de crédito (neto) (Nota 7)	<u>1,723,956,541</u>	<u>1,576,657,749</u>			
Otras cuentas por cobrar (neto) (Nota 8)	85,654,990	84,984,112			
Inventarios (Nota 9)	5,343,821	-			
Costos incrementales para contrato (Nota 10)	4,147,391	-			
Reserva territorial (Nota 11)	10,579	10,842			
Bienes adjudicados (Nota 12)	8,283,822	10,172,698			
Pagos anticipados y otros activos (neto) (Nota 14)	11,986,202	7,304,792			
Propiedades, mobiliario y equipo (neto) (Nota 13)	4,095,097	4,047,546			
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto) (Nota 15)	162,562	218,991			
Activo por impuesto a la utilidad diferido, neto (Nota 16)	<u>23,643</u>	<u>-</u>			
Total activo	<u>\$ 2,825,556,025</u>	<u>\$ 2,505,341,425</u>	Total pasivo y patrimonio contable	<u>\$ 2,825,556,025</u>	<u>\$ 2,505,341,425</u>

	2025	2024
Cuentas de orden (Nota 26)		
Compromisos crediticios	\$ 20,169,035	\$ 16,804,182
Bienes de administración	68,689,615	85,008,183
Colaterales recibidos por la entidad	53,264,784	26,402,628
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	24,641,407	57,855,105
Otras cuentas de registro	710,784,573	848,627,601

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

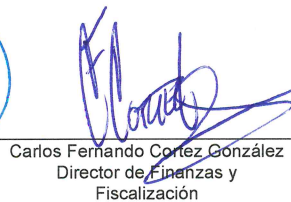
Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de estos estados de situación financiera consolidados.

“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 valoraron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

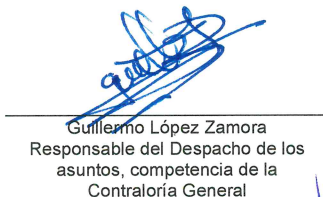
Los presentes estados de situación financiera consolidados fueron aprobados por la H. Asamblea General bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.”



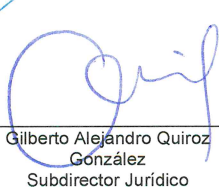
Octavio Romero Oropeza
Director General



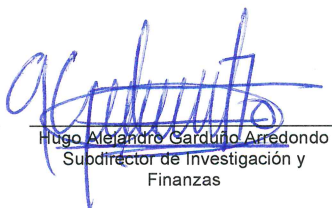
Carlos Fernando Cortez González
Director de Finanzas y
Fiscalización



Guillermo López Zamora
Responsable del Despacho de los
asuntos, competencia de la
Contraloría General



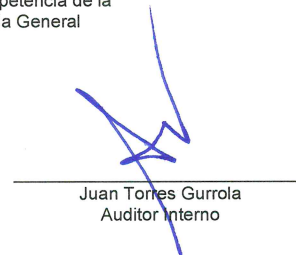
Gilberto Alejandro Quiroz
González
Subdirector Jurídico



Hugo Alejandro Cardúno Arredondo
Subdirector de Investigación y
Finanzas



Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General



Juan Torres Gurrola
Auditor Interno

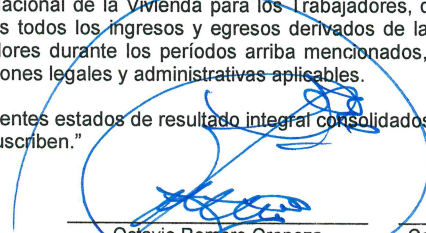
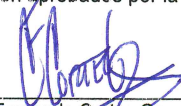
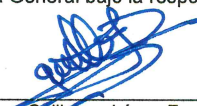
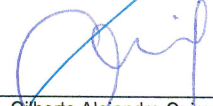
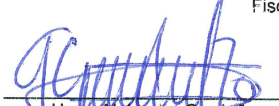
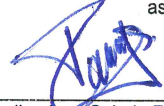
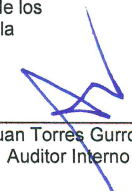
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y SUBSIDIARIAS
 Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS
 Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Cifras en miles de pesos) (Nota 2)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por intereses (Nota 6)	\$ 241,862,043	\$ 218,190,022
Gastos por intereses (Nota 21)	<u>(108,738,529)</u>	<u>(136,119,742)</u>
Margen financiero	133,123,514	82,070,280
Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7)	<u>(62,310,456)</u>	<u>(57,777,339)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	<u>70,813,058</u>	<u>24,292,941</u>
Comisiones y tarifas cobradas (Nota 22)	4,731,636	5,162,610
Comisiones y tarifas pagadas (Nota 23)	<u>(259,249)</u>	<u>(245,980)</u>
Resultado por intermediación (Nota 24)	71,409,032	34,282,983
Otros ingresos (egresos) de la operación, neto (Nota 25)	<u>(5,549,196)</u>	<u>(12,409,265)</u>
Gastos de administración, operación y vigilancia (Nota 27)	<u>(15,066,319)</u>	<u>(14,057,679)</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	126,078,962	37,025,610
Impuestos a la utilidad		
Impuesto a la utilidad diferido	<u>23,643</u>	-
Resultado neto	<u>126,102,605</u>	<u>37,025,610</u>
Operaciones discontinuadas	-	-
Resultado neto	126,102,605	37,025,610
Otros resultados integrales	-	-
Resultado integral	\$ <u>126,102,605</u>	\$ <u>\$37,025,610</u>
Resultado neto atribuible a:		
Participación controladora	126,103,086	37,025,610
Participación no controladora	<u>(481)</u>	-
	\$ <u>126,102,605</u>	\$ <u>37,025,610</u>
Resultado integral atribuible a:		
Participación controladora	126,103,086	37,025,610
Participación no controladora	<u>(481)</u>	-
	\$ <u>126,102,605</u>	\$ <u>37,025,610</u>

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

"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 los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

 Octavio Romero Oropeza Director General	 Carlos Fernando Cortez González Director de Finanzas y Fiscalización	 Guillermo López Zamora Responsable del Despacho de los asuntos, competencia de la Contraloría General	
 Gilberto Alejandro Quiroz González Subdirector Jurídico	 Hugo Alejandro Garduño Arredondo Subdirector de Investigación y Finanzas	 Paulina Iván Salado Zorrilla Contadora General	 Juan Torres Gurrola Auditor Interno

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y SUBSIDIARIAS
 Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONTABLE CONSOLIDADOS

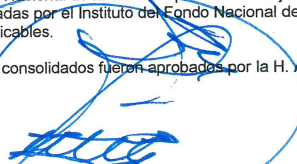
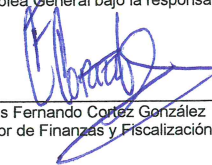
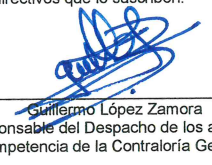

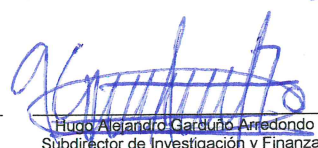
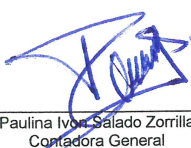
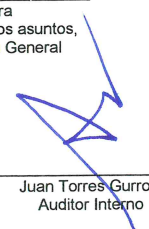
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Cifras en miles de pesos) (Nota 2)

	Patrimonio contribuido			Reservas de Patrimonio	Patrimonio ganado			Total Patrimonio contable
	Nominal	Aportaciones Actualización	Total		Resultados acumulados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldo previamente reportado al 1 de enero de 2024	\$ 20,086,436	\$ 36,423,121	\$ 56,509,557	\$ 10,875,380	\$ 189,732,135	\$ 16,232,835	\$ -	\$ 273,349,907
Reconocimiento de los efectos acumulados de adopción de nuevos criterios contables	-	-	-	-	(9,746,015)	-	-	(9,746,015)
Saldo al 1 de enero de 2024 ajustado	20,086,436	36,423,121	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	20,086,436	36,423,121	56,509,557	10,875,380	196,218,955	37,025,610	-	300,629,502
Traspaso del resultado neto del ejercicio 2024 a resultados acumulados	-	-	-	-	37,025,610	(37,025,610)	-	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral:								
Resultado neto a diciembre de 2025	-	-	-	-	-	126,103,086	(481)	126,102,605
Participación no controladora	-	-	-	-	-	-	1	1
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 20,086,436	\$ 36,423,121	\$ 56,509,557	\$ 10,875,380	\$ 233,244,565	\$ 126,103,086	\$ (480)	\$ 426,732,108

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de estos estados de cambios en el patrimonio contable consolidados.

"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 valoraron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

 Octavio Romero Oropeza Director General	 Carlos Fernando Cortez González Director de Finanzas y Fiscalización	 Guillermo López Zamora Responsable del Despacho de los asuntos, competencia de la Contraloría General
 Gilberto Alejandro Quiroz González Subdirector Jurídico	 Hugo Alejandro Garduño Arredondo Subdirector de Investigación y Finanzas	 Paulina Ivon Salado Zorrilla Contadora General
		 Juan Torres Gurrrola Auditor Interno








INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y SUBSIDIARIAS
 Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
 Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024
 (Cifras en miles de pesos) (Nota 2)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación		
Resultado neto	\$ 126,102,605	\$ 37,025,610
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:		
Depreciaciones	380,724	410,572
Amortizaciones	1,605,004	1,622,601
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:		
Intereses por pasivo por arrendamiento	21,012	20,521
	<u>128,109,345</u>	<u>39,079,304</u>
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	(159,886,449)	(142,021,746)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(147,298,792)	(106,752,917)
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	(670,874)	(5,156,551)
Cambio en inventarios	(5,343,821)	-
Cambio en costos incrementales para contrato	(4,147,391)	-
Cambio en bienes adjudicados (neto)	1,888,876	(928,366)
Cambio en el activo por impuesto a la utilidad diferido (neto)	(23,643)	-
Cambio en las aportaciones a favor de los trabajadores	191,589,389	212,613,003
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	712,890	(114,274)
Cambio en otras cuentas por pagar	1,862,190	9,673,787
Cambio en créditos diferidos y cobros anticipados	9,379	(2,850,685)
	<u>(121,308,246)</u>	<u>(35,537,749)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		
Actividades de inversión		
Cobros por disposición de reserva territorial	263	141
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(347,943)	(416,735)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(6,286,414)	(2,285,383)
Cobros por adquisiciones y disposiciones de subsidiarias y otros negocios	1	-
	<u>(6,634,093)</u>	<u>(2,701,977)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión		
Actividades de financiamiento		
Pagos de pasivo por arrendamiento	(106,772)	(107,976)
	<u>(106,772)</u>	<u>(107,976)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	60,234	731,602
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1,285,947	554,345
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 1,346,181</u>	<u>\$ 1,285,947</u>

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

"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 los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas financieras y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

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

 Octavio Romero Oropeza Director General	 Carlos Fernando Cortez González Director de Finanzas y Fiscalización	 Guillermo López Zamora Responsable del Despacho de los asuntos, competencia de la Contraloría General	 Juan Torres Gurrola Auditor Interno
 Gilberto Alejandro Quiroz González Subdirector Jurídico	 Hugo Alejandro Garduño Arredondo Subdirector de Investigación y Finanzas	 Paulina Ivon Salado Zorrilla Contadora General	

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y SUBSIDIARIAS
Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Cifras en miles de pesos)

NOTA 1 - ACTIVIDADES, ENTORNO REGULATORIO Y OPERACIONES SOBRESALIENTES

Actividades

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 123, fracción XI, reformado el 2 de diciembre de 2024, la obligación por parte de las personas empleadoras, de proporcionar viviendas adecuadas a las personas trabajadoras, esta obligación se cumple mediante las aportaciones que realizan las personas empleadoras al Fondo Nacional de la Vivienda para constituir depósitos a favor de sus personas trabajadoras y al establecer un sistema de vivienda con orientación social que permita obtener crédito barato y suficiente para su adquisición o mejora y acceder a las viviendas en arrendamiento social, así como el derecho de adquirirlas en propiedad. La atención de este mandato corresponde al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

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

- I. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.
- II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:
 - a. La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas,
 - b. La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus viviendas, y
 - c. El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;
 - d. La adquisición en propiedad de suelo destinado para la construcción de sus habitaciones;
- III. 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;
- IV. Otorgar en arrendamiento social los inmuebles que se construyan o que sean bienes recuperados en apoyo a las personas trabajadoras;
- V. Construir viviendas, para lo cual constituirá una empresa filial en términos de la legislación mercantil;
- VI. Ejecutar los demás supuestos a que se refieren la fracción XII del Apartado A del Artículo 123 Constitucional y el Título Cuarto, Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta Ley establece, y
- VII. Ejecutar los demás objetivos que apruebe a nivel estratégico la Asamblea General en el plan financiero.

Entorno regulatorio

Durante los ejercicios 2024 y 2025 las principales modificaciones a la Ley del INFONAVIT, así como a la normativa vinculada con las actividades del Instituto y con las presentes Notas a los Estados Financieros, se detallan a continuación.

- El 30 de abril de 2024 - Se publicó en el DOF el Decreto por el que se reforman, entre otras, la Ley del INFONAVIT, para la creación del Fondo de Pensiones para el Bienestar.

Con dicho Decreto se estableció principalmente la imprescriptibilidad del derecho a reclamar los recursos de la Subcuenta de Vivienda y se estableció que la devolución de esos recursos de los trabajadores menores a setenta años se realizará ante el Instituto.

Establece que, para garantizar la imprescriptibilidad del derecho a reclamar los recursos del saldo de la Subcuenta de Vivienda, el Fondo contará con una reserva 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. Esta suficiencia financiera será evaluada cada dos años.

Asimismo, estableció que dentro del año previo a que el trabajador cumpla setenta años, el Instituto hará del conocimiento del trabajador 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 de la Subcuenta de Vivienda.

Adicionalmente, el Decreto establece que en caso de que el trabajador cumpla setenta años sin que él y, en su caso, sus beneficiarios hubieren ejercido su derecho a recibir los recursos de la Subcuenta de Vivienda, el Instituto deberá transferir dichos recursos al Fondo de Pensiones para el Bienestar.

Establece que los recursos transferidos al Fondo de Pensiones para el Bienestar continuarán generando intereses conforme al rendimiento neto derivado de las inversiones efectivamente realizadas por dicho Fondo.

Se mantiene la obligación de que las Subcuentas de Vivienda reciban intereses en función del remanente de operación del Instituto, estableciéndose ahora que se deberá procurar que la tasa de interés que apruebe anualmente el Consejo de Administración permita conservar el poder adquisitivo de los ahorros de las personas derechohabientes acumulados en las subcuentas de vivienda y que se podrán establecer parámetros y mecanismos para la individualización diferenciada de los intereses a las subcuentas de vivienda de las personas derechohabientes, previendo, al menos, el otorgamiento de un mayor interés a los trabajadores con cincuenta y cinco años de edad en adelante.

- 2 de diciembre de 2024 - Se publicó en el DOF el Decreto por el que se reforma y adiciona la fracción XII del Apartado A del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de vivienda para las personas trabajadoras.

Con dicho decreto se sustituyó el concepto de habitaciones cómodas e higiénicas por el de viviendas adecuadas y el de patrones y trabajadores por el de personas empleadoras y personas trabajadoras.

Asimismo, con dicha reforma constitucional, el INFONAVIT ahora podrá adquirir suelo y construir viviendas.

Adicionalmente, el Decreto establece que las personas trabajadoras podrán acceder a las viviendas en arrendamiento social, así como al derecho de adquirirlas en propiedad, señalando que la mensualidad del arrendamiento social no podrá exceder del treinta por ciento del salario de las personas trabajadoras y que se dará preferencia de acceso a la vivienda en arrendamiento social a las personas trabajadoras que hayan aportado continuamente al fondo y no cuenten con vivienda propia.

- 21 de febrero de 2025 – Se publicó en el DOF el Decreto por medio del cual se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del INFONAVIT y de la Ley Federal del Trabajo, en materia de vivienda con orientación social, entre las principales reformas y adiciones se encuentra lo siguiente:
 - Modificaciones a la integración de los Órganos Colegiados mediante la instalación de la nueva Asamblea General, así como las directrices para 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.
 - Renovación de la titularidad de la Auditoría Interna.
 - Otorgamiento de facultad 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.

- Emisión de disposiciones en materia de crédito por parte de la SHCP, con apoyo de la CNBV.
 - Establecer las políticas de organización contable y auditoría interna por parte de la Asamblea General.
 - Implementación del programa de extinción de gravámenes y cancelación de inscripciones registrales.
 - Aplicación de tasa de actualización del 0.0% a créditos en VSM.
 - Cancelación de proyectos colectivos de crédito en línea III aprobados antes del 1 de julio de 2023.
 - Integración en Ley de Fiscalización por parte de la Auditoría Superior de la Federación.
- 24 de febrero de 2025 - Se publicaron en el DOF las bases para determinar las organizaciones nacionales de personas trabajadoras y empleadoras que intervendrán en la designación de los integrantes de la Asamblea General del INFONAVIT, dejando sin efectos las bases publicadas en el DOF el 28 de agosto de 2020.
 - 3 de abril de 2025 - Se publicó en el DOF la resolución por la que se aprueba el Estatuto Orgánico del INFONAVIT, así como la resolución por la que se aprueban las Reglas de Operación de sus Órganos y Comités Auxiliares. Las citadas reglas fueron modificadas nuevamente mediante resolución publicada en el DOF el 20 de junio de 2025.
 - 13 de junio de 2025 - Se publicó en el DOF el aviso por el que se hacen del conocimiento del público en general las modificaciones al Código de Ética del INFONAVIT, aprobadas por la Asamblea General.
 - 1 de julio de 2025 - Fueron emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) las Normas de Carácter Prudencial y Sanas Prácticas en Materia de Crédito aplicables al INFONAVIT.
 - 19 de septiembre de 2025 - Se publicaron en el DOF las disposiciones de carácter general para determinar el precio máximo de las viviendas construidas por el INFONAVIT al amparo del Programa de Vivienda para el Bienestar.
 - 5 de diciembre de 2025 – Se publicaron en el DOF las Condiciones Generales de Contratación que ofrece el INFONAVIT a sus derechohabientes con y sin relación laboral vigente, para el otorgamiento de créditos destinados a la adquisición de vivienda o suelo destinado a la construcción de vivienda; los principales cambios son:
 - a. Se incorpora la opción de adquirir vivienda con el complemento “Equipa tu Casa”, que permite financiar la remodelación, mejoras, reparaciones, ampliaciones o equipamiento del inmueble, creando un espacio habitacional de bienestar cómodo e higiénico, mejorando la calidad de vida de los acreditados, acorde a sus necesidades y expectativas de vivienda.
 - b. Se incorpora la opción de Crédito para Adquisición de Suelo, destinado a la construcción de Vivienda.
 - c. También se incorpora la opción de financiamiento del Programa Vivienda para el Bienestar para adquirir vivienda nueva, con tasa de interés desde 1% hasta 10.45% anual fija, diferenciado por nivel de ingreso salarial y de acuerdo con el precio máximo autorizado por el Consejo de Administración del INFONAVIT.

Operaciones sobresalientes – Ejercicio 2025

- Amortizaciones anticipadas y reincorporación de cartera. Durante 2025, el Instituto ejerció la amortización total anticipada de diversas emisiones bursatilizadas denominadas en UDIS, lo que dio lugar a la reincorporación de portafolios de créditos hipotecarios al Estado de Situación Financiera Consolidado, como se detalla a continuación:

- *CDVITOT 13U*: el 20 de abril de 2025 se amortizó totalmente la emisión, reincorporándose en esa misma fecha a la cartera hipotecaria por aproximadamente \$1,616,770, de la cual el 50.02% correspondió a créditos en etapa 1 de riesgo crediticio.
- *CEDEVIS 13U*: el 20 de agosto de 2025 se ejerció la amortización total anticipada; en octubre de 2025 se extinguió el fideicomiso emisor, reincorporándose cartera por aproximadamente \$1,369,114, de la cual el 51.95% correspondió a créditos en etapa 1.
- *CDVITOT 15U*: el 22 de septiembre de 2025 se amortizó totalmente la emisión, reincorporándose en esa misma fecha a la cartera por aproximadamente \$1,265,875, de la cual el 49.95% correspondió a créditos en etapa 1.

Como resultado de la extinción legal de fideicomisos emisores de CEDEVIS, el Instituto reincorporó los activos y pasivos asociados a dichos fideicomisos y canceló el derecho de cobro correspondiente a las constancias CEDEVIS.

Al 31 de diciembre de 2025, se reconoció en el Estado de Resultado Integral Consolidado un importe de \$1,816,358 por concepto de extinciones legales derivadas de amortizaciones anticipadas.

- *Programas de apoyo y conversión de créditos.* Durante 2025, el Instituto implementó diversos programas de apoyo a acreditados, cuyos efectos se reconocieron dentro de la estimación preventiva para riesgos crediticios:
 - *Responsabilidad Compartida 2.0*: conversión de 51,795 créditos, con un beneficio otorgado de \$7,683,563.
 - *Paga Lo Justo*: conversión de 206,685 créditos, con un beneficio otorgado de \$33,793,940.
 - *Infonavit SI (Solución Integral)*: conversión de 286,268 créditos, con un beneficio otorgado de \$35,209,947.
- *Constitución y consolidación de subsidiaria.* En marzo de 2025 se concluyó la constitución de INFONAVIT Constructora, S.A. de C.V. (INCO), la cual se consolidó como subsidiaria del Instituto. En septiembre de 2025, la Comisión Nacional de Vivienda realizó una aportación de capital por \$1,000, originando una participación no controladora.

Al 31 de diciembre de 2025, INCO entregó 823 viviendas terminadas correspondientes a 7 proyectos, por un importe de \$536,062.

- *Cambios normativos con impacto contable.* Derivado del Decreto publicado el 21 de febrero de 2025, se reformó el artículo 66 de la Ley del INFONAVIT, fortaleciendo el marco de supervisión prudencial y contable del Instituto.

En cumplimiento de dicha reforma:

- Asamblea General del Instituto aprobó, en su Sesión Ordinaria celebrada el 8 de diciembre de 2025, las Políticas de Organización de la Contabilidad, las cuales entrarán en vigor el 1 de enero de 2026. Dichas políticas incorporan cambios en criterios contables que serán aplicables a partir del ejercicio 2026, sin afectar las cifras reconocidas en los estados financieros correspondientes al ejercicio 2025.
 - Se incorporaron nuevos criterios contables, incluyendo el reconocimiento de inventarios, costos por contratos con clientes y el resultado por venta de vivienda, en armonía con la ampliación del objeto del Instituto para construir vivienda a través de su empresa filial.
 - En julio de 2025, la SHCP emitió las Normas de Carácter Prudencial y Sanas Prácticas en Materia de Crédito, también con entrada en vigor el 1 de enero de 2026.
- *Transferencia de recursos al Fondo de Pensiones para el Bienestar.* Durante 2025, el Instituto transfirió al Fondo de Pensiones para el Bienestar recursos por \$1,529,774, conforme a lo establecido en el decreto aplicable.

Operaciones sobresalientes – Ejercicio 2024

- Amortizaciones anticipadas y reincorporación de cartera. Durante 2024, el Instituto ejerció la amortización total anticipada de diversas emisiones bursatilizadas denominadas en UDIS, lo que dio lugar a la reincorporación de portafolios de créditos hipotecarios al Estado de Situación Financiera Consolidado, como se detalla a continuación:
 - *CEDEVIS 12U:* el 20 de agosto de 2024 se ejerció la amortización total anticipada de la emisión; en noviembre de 2024 se extinguió el fideicomiso emisor, reincorporándose cartera hipotecaria por aproximadamente \$3,050,013, de la cual el 56.67% correspondió a créditos clasificados en etapa 1 de riesgo crediticio.
 - *CDVITOT 11-3U:* el 20 de junio de 2024 se amortizó totalmente la emisión; en septiembre de 2024 se extinguió el fideicomiso emisor, reincorporándose cartera hipotecaria por aproximadamente \$511,424, de la cual el 46.18% correspondió a créditos clasificados en etapa 1 de riesgo crediticio.

Como resultado de la extinción legal de fideicomisos emisores de CEDEVIS, el Instituto reincorporó los activos y pasivos asociados a dichos fideicomisos y canceló el derecho de cobro correspondiente a las constancias CEDEVIS.

Al 31 de diciembre de 2024, se reconoció en el Estado de Resultado Integral Consolidado un importe de \$1,509,680 por concepto de extinciones legales derivadas de amortizaciones anticipadas.

- Programas de apoyo y conversión de créditos
 - *Programa “Responsabilidad Compartida 2.0”.* Durante 2024, el Instituto implementó el programa Responsabilidad Compartida 2.0, mediante el cual se convirtieron créditos denominados en veces salario mínimo a créditos denominados en pesos, con tasa de interés fija y sin incrementos anuales en el saldo ni en la mensualidad.

En el ejercicio, se convirtieron 519,105 créditos, y el beneficio otorgado ascendió a \$11,634,631, monto reconocido en el Estado de Resultado Integral Consolidado dentro de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

- Criterios contables especiales por el huracán Otis. Derivado de las afectaciones ocasionadas por el huracán Otis en el Estado de Guerrero en octubre de 2023, el Instituto implementó medidas extraordinarias de apoyo a acreditados, para lo cual obtuvo autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para aplicar criterios contables especiales, conforme al oficio P-329/2023 de fecha 21 de noviembre de 2023. Dichos criterios permitieron considerar como vigentes ciertos créditos reestructurados, sin aplicar los requisitos ordinarios previstos en el criterio contable B-3 de la CUOEF.

Al cuarto trimestre de 2024, el Instituto ya no identificó efectos contables adicionales derivados de la aplicación de dichos criterios especiales que debieran ser revelados en los estados financieros del ejercicio.

- Transferencia de recursos al Fondo de Pensiones para el Bienestar. En cumplimiento de la reforma al artículo 37 de la Ley del INFONAVIT, el 27 de junio de 2024 el Instituto transfirió al Fondo de Pensiones para el Bienestar recursos por \$6,134,999, conforme a lo establecido en el decreto aplicable. De acuerdo con la Ley del INFONAVIT, dichos recursos conservan su carácter imprescriptible, por lo que los derechohabientes pueden solicitar su devolución ante el Instituto.

- Cambios normativos con efectos futuros.

Política de rendimiento de la Subcuenta de Vivienda. El 30 de abril de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto de reforma a la Ley del INFONAVIT, mediante el cual se modificó el artículo 39, que establece las disposiciones para el pago de rendimientos a la Subcuenta de Vivienda (SCV). 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:

1. El pago de intereses a la SCV se realizará con base en el remanente de operación del Instituto;
2. Se procurará conservar el poder adquisitivo de los ahorros de las personas derechohabientes acumulados en las subcuentas de vivienda;
3. Se contempla otorgar intereses diferenciados; en su caso, prevé otorgar mayor interés a trabajadores de 55 años en adelante;
4. El Consejo de Administración aprobará al cierre de cada ejercicio: 1) el remanente de operación, 2) la tasa de interés anual que deberá enterarse en marzo de cada año.

Asimismo, es facultad del Consejo de Administración, en su caso, emitir las disposiciones de carácter general para el otorgamiento de un rendimiento diferenciado, las cuales deberán publicarse en el DOF y en la página de Internet del Instituto.

- Empresa filial (evento normativo relevante). El 2 de diciembre de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma constitucional al artículo 123, fracción XII, mediante la cual se otorgó al INFONAVIT la facultad para construir vivienda, reforzando su orientación social.

Esta reforma constituye el fundamento legal para la posterior constitución de INCO.

- Créditos denominados en VSM con tasa de actualización 0.0%. Mediante resolución del Consejo de Administración, aprobada en sesión extraordinaria celebrada el 8 de noviembre de 2024, se determinó que, a partir de 2025, el saldo de los créditos denominados en veces salario mínimo se actualizará a una tasa del 0.0%, eliminando el ajuste anual vinculado al salario mínimo, la UMI o la UMA.

Esta decisión no tuvo efectos en las cifras reconocidas en los estados financieros de 2024, y su aplicación será prospectiva a partir de 2025.

Programas en desarrollo. Durante 2024, el Instituto se encontraba en proceso de desarrollo de un nuevo programa de conversión de créditos originados en pesos entre 2012 y 2021, previo al Nuevo Esquema de Crédito en Pesos (NECP).

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados adjuntos están preparados, con fundamento en la Ley del INFONAVIT y de acuerdo con los criterios de contabilidad (los Criterios Contables) definidos en el Anexo 38 de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (las Disposiciones o la CUOEF), establecidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV o la Comisión), quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia del INFONAVIT, así como la revisión de su información financiera.

Los Criterios Contables establecen que la contabilidad del INFONAVIT debe ajustarse a la estructura básica que, para la aplicación de las Normas de Información Financiera (NIF), definió el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), en la NIF A-1 "Marco conceptual de las normas de información financiera". En tal virtud, el Infonavit debe considerar en primera instancia las normas contenidas en la NIF A-1, así como lo establecido en el criterio A- 4 "Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad". Asimismo, debe observar los lineamientos contables de las NIF, excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio de contabilidad específico a nivel de normas de reconocimiento, valuación, presentación y en su caso revelación, aplicables a rubros específicos dentro de los estados financieros y los aplicables a su elaboración.

b) Uso de juicios y estimaciones

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

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluyen saldos y transacciones en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y funcional. Asimismo, los estados financieros consolidados están expresados en miles de pesos.

d) Resultado integral

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

e) Clasificación de costos y gastos

Se presentan atendiendo a su naturaleza, debido a que esa es la práctica del sector financiero en el que participa el INFONAVIT.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables del INFONAVIT, las cuales, han sido elaboradas con apego a las Disposiciones y aplicadas de forma consistente:

Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera

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

De acuerdo con lo establecido en la NIF B-10, "Efectos de la inflación", un entorno económico no inflacionario es cuando la inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores es menor al 26% y, además, de acuerdo con los pronósticos económicos de organismos oficiales, se identifica una tendencia en ese mismo sentido: inflación baja. El porcentaje de inflación acumulada de los últimos tres ejercicios anteriores al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es 13.32%, 17.34% y 20.83%, respectivamente. El porcentaje de inflación con base en el valor de la Unidad de Inversión (UDI) por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, es 3.89%, 4.50% y 4.38%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario.

a) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluyen las cifras del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT). A partir de su constitución, los estados financieros consolidados incluyen también las cifras de Infonavit Constructora, S.A de C.V. (INCO).

Los saldos y operaciones importantes entre INFONAVIT, FANVIT e INCO han sido eliminadas en la consolidación.

FANVIT

El FANVIT es un fideicomiso constituido con el objeto de invertir, a largo plazo, los recursos del Instituto sujetos a inversión bursátil mientras no se destinan al otorgamiento de crédito.

El Instituto mantiene una participación del 100% y ejerce control sobre FANVIT; en consecuencia, sus estados financieros se consolidan en los estados financieros consolidados del INFONAVIT.

Las inversiones del FANVIT se realizan conforme al régimen de inversión autorizado por el H. Consejo de Administración.

A continuación, se muestra el estado de situación financiera y estado de resultado integral del FANVIT al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 256,249	\$ 362,564
Inversiones en Instrumentos financieros:		
Instrumentos financieros negociables	873,067,176	776,220,562
Instrumentos financieros en reporto	18,048,183	3,265,974
	<u>891,115,359</u>	<u>779,486,536</u>
Otras cuentas por cobrar (neto)	<u>76,237</u>	<u>10,239</u>
Total de activo	\$ <u>891,447,845</u>	\$ <u>779,859,339</u>
Pasivo y patrimonio contable		
Otras cuentas por pagar	\$ 5,536	\$ 8,865
Acreeedores por liquidación de operaciones	-	1,987,764
Total pasivo	<u>5,536</u>	<u>1,996,629</u>
Patrimonio contable		
Patrimonio contribuido:		
Aportaciones (1)	<u>568,310,001</u>	<u>568,310,001</u>
Patrimonio ganado:		
Resultado de ejercicios		
Anteriores	209,552,709	134,322,460
Resultado neto	113,579,599	75,230,249
	<u>323,132,308</u>	<u>209,552,709</u>
Total del patrimonio contable	<u>891,442,309</u>	<u>777,862,710</u>
Total del pasivo y patrimonio contable	\$ <u>891,447,845</u>	\$ <u>779,859,339</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas de orden		
Colaterales recibidos por la entidad	\$ <u>17,968,744</u>	\$ <u>3,272,605</u>
Estado de resultado		
Ingresos por intereses	\$ 42,300,285	\$ 41,011,923
Gastos por intereses	(464)	(18,937)
Margen financiero	<u>42,299,821</u>	<u>40,992,986</u>
Comisiones y tarifas pagadas	(24,180)	(21,584)
Resultado por intermediación	71,381,328	34,282,973
Otros ingresos (egresos) de la operación	10,522	55,049
Gastos de administración (2)	(87,892)	(79,175)
	<u>71,279,778</u>	<u>34,237,263</u>
Resultado neto	\$ <u>113,579,599</u>	\$ <u>75,230,249</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2025 no se realizaron aportaciones al FANVIT. Al 31 de diciembre de 2024 el INFONAVIT realizó aportaciones por un total de \$47,800,000.
- (2) Para efectos de presentación, se agrupan dentro del rubro de "Comisiones y tarifas pagadas" en los estados de resultado integral consolidados (Nota 22).

INCO

INCO es una entidad constituida con motivo de la reforma a la Ley del INFONAVIT, publicada el 21 de febrero de 2025, e inicio operaciones el 19 de marzo de 2025. Su actividad principal consiste en la administración, ejecución y supervisión de proyectos de construcción de vivienda de interés social.

El INFONAVIT mantiene una participación del 99.9990%, mientras que el 0.0010% corresponde a la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). El INFONAVIT ejerce control sobre INCO; en consecuencia, sus estados financieros se consolidan en los estados financieros consolidados del INFONAVIT. La participación de CONAVI se presenta como participación no controladora.

	<u>Diciembre 2025</u>		<u>Diciembre 2025</u>
Activo circulante		Pasivo a corto plazo	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 18,082	Contribuciones por pagar	\$ 7,865
Cuentas por cobrar	8,462	Otras cuentas por pagar	10,366
Costos incrementales para contrato	4,147,391	Anticipo de clientes	<u>8,226,599</u>
Pagos anticipados	<u>4,081,484</u>	Total de pasivo a corto plazo	8,244,830
Total de activo circulante	8,255,419	Pasivo a largo plazo	
Activo no circulante		Beneficios a los empleados	25,950
Equipo neto	18,903	Total de pasivo a largo plazo	<u>25,950</u>
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>23,643</u>	Total pasivo	8,270,780
Total de activo no circulante	42,546	Capital contable	
		Capital contribuido	
		Capital Social	98,027
		Capital ganado	
		Resultado neto	<u>(70,842)</u>
		Total capital contable	<u>27,185</u>
Total de activo	\$ <u>8,297,965</u>	Total pasivo y capital contable	\$ <u>8,297,965</u>

Por el periodo del 19 de marzo al 31 de diciembre de 2025

	<u>Diciembre 2025</u>
Estado de resultado	
Ingresos por servicios de construcción	\$ 456,590
Costo por contratos	<u>(452,069)</u>
Utilidad bruta	<u>4,521</u>
Gastos generales y de administración	<u>(98,006)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos	<u>(94,485)</u>
Impuestos a la Utilidad	<u>23,643</u>
Pérdida neta	\$ <u>(70,842)</u>

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

Este rubro se compone de efectivo y saldos bancarios a la vista en moneda nacional.

Los rendimientos que generan los depósitos en entidades financieras, así como los efectos de valorización de aquellos constituidos en moneda extranjera, se presentan en los estados de resultado integral consolidados, como un ingreso o gasto por intereses.

c) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros – incluyendo inversiones en instrumentos financieros, cartera de crédito y cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando estos activos se originan o se adquieren, o cuando estos pasivos se emiten o asumen, ambos contractualmente.

Los activos y los pasivos financieros (a menos que sea una cuenta por cobrar o por pagar sin un componente de financiamiento significativo) se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable, en el caso de activos o pasivos financieros no medidos a valor razonable con cambios en éste, llevados a través de resultado integral, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como:

- *Otras cuentas por cobrar*, corresponden a las derivadas de actividades distintas a la venta de bienes y servicios.
- *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)*, que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.
- *Instrumentos financieros negociables (IFN)*, medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR) que representan la inversión en instrumentos financieros de deuda o de capital, y que tienen por objetivo obtener una utilidad entre el precio de compra y el de venta.

La clasificación de los activos financieros se basa tanto en el modelo de negocio como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocio, un activo financiero o una clase de activos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).
- Un modelo de negocio que busca tanto la recuperación de los flujos contractuales, como en el modelo anterior, como la obtención de una utilidad mediante la venta de los activos financieros. Esto conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos activos financieros.
- Un modelo que busca maximizar el rendimiento mediante la compra y venta de los activos financieros.

El INFONAVIT puede tener múltiples activos financieros donde cada uno, o clases de éstos, sigan modelos de negocio distintos:

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.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Una inversión en un instrumento de deuda se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (SPPI).

El Instituto no mantiene, al cierre del ejercicio, activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI).

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros: Evaluación del modelo de negocio

El INFONAVIT evalúa el objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de portafolio, considerando la forma en que dichos activos son administrados para la obtención de flujos de efectivo contractuales, en congruencia con la naturaleza y objetivos del Instituto.

La información considerada incluye, entre otros aspectos:

- los objetivos establecidos para cada portafolio y la forma en que éstos se implementan en la práctica;
- la manera en que se evalúa y supervisa el desempeño de los activos financieros;
- los riesgos relevantes asociados a dichos activos y la forma en que se gestionan; y
- la ocurrencia de ventas de activos financieros, cuando éstas se presentan, así como las razones que las originan.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de forma consistente con el reconocimiento continuo de los activos por parte del INFONAVIT.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI)

Para efectos de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial, y el “interés” como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, así como por otros riesgos y costos básicos de los préstamos y un margen razonable.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI), el INFONAVIT considera los términos contractuales del instrumento financiero, incluyendo la existencia de:

- eventos contingentes que modifiquen el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- características de tasa variable.
- opciones de pago anticipado o prórroga; y
- limitaciones al derecho de cobro de los flujos de efectivo.

Las características de pago anticipado son consistentes con el criterio de SPPI cuando el importe de dicho pago representa sustancialmente el principal e intereses pendientes, incluyendo, en su caso, compensaciones razonables por terminación anticipada.

Activos financieros: Medición posterior ganancias y pérdidas

El rubro de inversiones en instrumentos financieros comprende títulos para negociar, títulos por cobrar principal e interés (valores) y títulos recibidos en reporto, mismos que se componen principalmente por valores gubernamentales y otros instrumentos de capital, valores de renta fija emitidos por la Banca de Desarrollo Mexicana, instrumentos de patrimonio neto, obligaciones, bonos, certificados y demás títulos de crédito y documentos que se emiten en serie o en masa, cotizados. La clasificación de las inversiones en instrumentos financieros se genera con base en el modelo de negocio del Instituto:

Instrumentos financieros negociables (IFN)

Estos activos se miden posteriormente a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)

Estos activos se miden posteriormente al 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.

Títulos recibidos en reporto

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

Activos financieros

El INFONAVIT clasifica sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- Instrumentos financieros negociables;
- Instrumentos financieros para cobrar principal e interés; y
- Cartera de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

Activos financieros: Medición posterior ganancias y pérdidas

Instrumentos financieros negociables (IFN)	Medidos a valor razonable, incluyendo los ingresos por intereses, en resultados.
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
Instrumentos financieros para cobrar y vender (IFCV)	Medidos a valor razonable. .

Pasivos financieros: Clasificación, medición posterior, ganancias y pérdidas

En el caso de los pasivos financieros, estos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se miden a su costo amortizado. Los pasivos financieros provenientes de la contratación o emisión de instrumentos financieros de deuda se reconocen inicialmente al valor de la obligación que representan (a su valor razonable) y se remedirán subsecuentemente bajo el método de costo amortizado devengado a través de la tasa de interés efectiva, donde los gastos, primas y descuentos relacionados con la emisión, se amortizan a través de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El INFONAVIT da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual el INFONAVIT no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros.

El INFONAVIT participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en sus estados de situación financiera consolidados, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios de los activos financieros transferidos. En estos casos, los activos financieros transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El INFONAVIT da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El INFONAVIT también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en los estados de situación financiera consolidados su importe neto, cuando y solo cuando el INFONAVIT tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

d) 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.

Modelo de negocio

El criterio contable B-3 "Cartera de Crédito" del Anexo 38 de la Disposiciones señala que 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.

El INFONAVIT documenta las pruebas que realiza para determinar que un crédito o portafolio de créditos, cumple con el supuesto de que los flujos de efectivo del contrato corresponden únicamente a pagos de principal e interés.

El INFONAVIT evalúa periódicamente, de conformidad con sus políticas establecidas para tales efectos, las características de su modelo de negocio para clasificar la cartera de crédito con base en el objetivo de este. Las políticas antes señaladas están debidamente documentadas.

Costos de transacción

Los costos de transacción incluirán, 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 incluirán premios o descuentos, los cuales forman parte del valor razonable de la cartera de crédito al momento de la transacción.

Cualquier otro gasto que no esté asociado al otorgamiento del crédito tal como los relacionados con promoción, publicidad, administración de los créditos existentes (seguimiento, control, recuperaciones, etc.) y otras actividades auxiliares relacionadas con el establecimiento y monitoreo de políticas de crédito, serán reconocidos directamente en los resultados del ejercicio conforme se devenguen en el rubro que les corresponda de acuerdo con la naturaleza del gasto.

Son costos incrementales directamente atribuibles a la adquisición o generación de un crédito, es decir, aquellos en que no se hubieran incurrido si el INFONAVIT no hubiera adquirido o generado el crédito, proceden directamente de la transacción y son parte esencial de la misma. Adicionalmente, se considerarán costos de transacción, los atribuibles a la reestructura o renovación del crédito.

Las comisiones cobradas y costos de transacción que origine una línea de crédito se reconocerán en ese momento como un crédito o un cargo diferido, el cual se amortizará contra los resultados del ejercicio por el periodo correspondiente al plazo otorgado en la línea de crédito. En caso de que la línea de crédito se cancele, el saldo pendiente por amortizar se reconoce directamente en los resultados del ejercicio en el rubro que corresponda en la fecha en que ocurra la cancelación de la línea.

Costo Amortizado

La cartera de crédito se medirá 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.

En el reconocimiento posterior, la cartera de crédito se valorará 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.

Las alternativas de financiamiento son evaluadas por medio de las Pruebas de Solamente Pagos de Principal e Interés (SPPI), las cuales evalúan las características de un instrumento financiero para analizar si éstas cumplen con su modelo de negocio y tiene por objetivo desmenuzar los componentes de un instrumento financiero para determinar cuál es el comportamiento que tendrán los flujos de efectivo contractuales durante la vida del instrumento.

Derivado de lo anterior, se muestra la clasificación de la cartera de crédito:

Categoría	No.	Modelo de Negocio	Descripción	Clasificación CUOEF		Medición
Línea II	1	Créditos Tradicionales	<ul style="list-style-type: none"> - Crédito Infonavit - Crédito Infonavit Tradicional - Crédito Conyugal Infonavit-Fovissste - Crédito Individual Fovissste - Crédito Tradicional B - Compra de suelo destinado para la construcción de vivienda (Credi Terreno) - Complementarios - Pago de pasivo de una entidad financiera más mejora - Compra y mejora, vivienda recuperada - Compra y mejora, mercado abierto 	IFCPI	Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés	Costo Amortizado
	2	Créditos cofinanciados	<ul style="list-style-type: none"> - Cofinavit - Cofinavit Ingresos Adicionales - Cuenta Infonavit + Crédito Bancario - Compra de suelo destinado para la construcción de vivienda en Cofinanciamiento (Credi Terreno) 	IFCPI	Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés	Costo Amortizado
	3	Créditos coparticipados	<ul style="list-style-type: none"> - Infonavit Total - Tu 2° Crédito Infonavit - Compra de suelo destinado para la construcción de vivienda (Coparticipado). 	IFCPI	Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés	Costo Amortizado
Línea III	4	Créditos para Construcción de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> - Crédito Construcción de Vivienda en Terreno Propio Crédito Integral 	IFCPI	Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés	Costo Amortizado
Línea IV	5	Créditos para reparación, ampliación o mejoras de habitaciones	<ul style="list-style-type: none"> - Sin afectación estructural, con garantía hipotecaria - Con afectación estructural, con garantía hipotecaria - Sin afectación estructural, sin garantía hipotecaria 	IFCPI	Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés	Costo Amortizado

Categoría	No.	Modelo de Negocio	Descripción	Clasificación CUOEF		Medición
Línea V	6	Créditos para pago de pasivos adquiridos relacionados con vivienda	<ul style="list-style-type: none"> - Crédito Infonavit - Pago de pasivos - Créditos Complementarios - Pago de pasivo de una entidad financiera más mejora 	IFCPI	Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés	Costo Amortizado
Línea VI	7	Refinanciamiento de Créditos	<ul style="list-style-type: none"> - Crédito Hipotecario + Refinanciamiento + Crédito hipotecario para remodelación o mejora de vivienda sin afectación estructural 	IFCPI	Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés	Costo Amortizado
Financiamiento a Desarrolladores	8	Financiamiento a Desarrolladores	<ul style="list-style-type: none"> - Contrato de incorporación al programa del Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda - Contrato de incorporación al Fondo de Estímulo a la Infraestructura para la Producción de Crédito Integral 			

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.

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 se reconocerá 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:

Créditos con días naturales de vencido

- Pagos periódicos parciales de principal e intereses
- 90 o más días en capital o interés

Cartera en prórroga

- 90 o más días en capital o interés (una vez que venza la prórroga)

El traspaso a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 de los créditos a la vivienda se sujetará al plazo excepcional de 120 o más días de incumplimiento 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 dé inicio a una nueva relación laboral por la que tenga un nuevo patrón, o
- c) el Instituto haya 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.

Se reconocerá 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.

Se regresarán a cartera con riesgo de crédito etapa 1, los créditos con riesgo de crédito etapa 3 o etapa 2 en los que se liquiden totalmente los saldos exigibles pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o, que, siendo créditos reestructurados o renovados, cumplan con el pago sostenido del crédito.

El Instituto cuenta con las siguientes carteras de crédito:

- a. Comercial: A los créditos directos o contingentes, incluyendo créditos puente, denominados en moneda nacional, UMA o en VSM, así como los intereses que generen, otorgados por el INFONAVIT a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero.
- b. A la vivienda: A los créditos directos denominados en moneda nacional, unidad de medida y actualización (UMA) o en veces salario mínimo (VSM), así como los intereses que generen, otorgados a personas físicas y destinados a la adquisición, construcción, autoproducción, remodelación o mejoramiento de la vivienda sin propósito de especulación comercial, que cuenten con garantía hipotecaria sobre la vivienda del acreditado, incluyendo los que estén respaldados por el ahorro de la subcuenta de vivienda del acreditado; también se incluyen los destinados a la adquisición de suelo para fines de construcción de vivienda; asimismo se incluyen los créditos otorgados para tales efectos a los ex-empleados del INFONAVIT, así como para el pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

El INFONAVIT clasifica sus créditos a la vivienda bajo los siguientes rubros:

Régimen Ordinario de Amortización (ROA), es la modalidad de pago mediante la cual los trabajadores pagan sus créditos del INFONAVIT a través de descuentos salariales que les hacen sus patrones, Entidades o Dependencias, y que son transferidos al INFONAVIT.

Régimen Especial de Amortización (REA), es la modalidad de pago de los créditos cuyos titulares sean trabajadores derechohabientes sin relación laboral vigente y que no se trate de Cartera en prórroga.

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

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

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

A continuación, se muestra una explicación de los tipos de créditos de acuerdo con lo estipulado en el artículo 42 fracción I y II de la Ley del INFONAVIT:

- Créditos a la vivienda "Línea I", al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no se han otorgado créditos a la vivienda "Línea I"; sin embargo, hasta la fecha se continúan administrando los créditos concedidos en años anteriores, estos incluían financiamiento a desarrolladores para la construcción de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores mediante créditos que les otorgaba el INFONAVIT. Estos financiamientos sólo se concedían por licitación, tratándose de programas habitacionales aprobados por el INFONAVIT y que cumplían las disposiciones aplicables en materia de construcción.
- Créditos a la vivienda "Línea II", incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda.
- Créditos a la vivienda "Línea III", incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para la construcción o autoproducción de vivienda en terreno propiedad del trabajador, mismo que se proporciona mediante ministraciones al trabajador.
- Créditos a la vivienda "Línea IV", incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para la remodelación de la vivienda del trabajador, y que de igual forma se entrega al trabajador mediante ministraciones.
- Créditos a la vivienda "Línea V", se incluyen aquellos créditos otorgados directamente a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos en el INFONAVIT a su favor para el pago de pasivos originados por créditos hipotecarios del trabajador.
- Créditos a la vivienda "Línea VI", se refiere al refinanciamiento de un crédito ya adquirido con el Instituto o con alguna otra institución financiera, por cualquiera de los conceptos anteriores. El Instituto establecerá las condiciones para garantizar la libre elección del financiamiento que mejor convenga a los intereses del trabajador (1).

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se han originado créditos con estas características.

Las "Amortizaciones pendientes de individualizar" se integran principalmente por los pagos que se espera recibir por la recaudación bimestral; una vez que se recibe el pago en el mes siguiente, se lleva a cabo la individualización correspondiente.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las opciones de financiamiento que el INFONAVIT ofrece con base en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT se integran por: Crédito Infonavit Tradicional, INFONAVIT-FOVISSSTE, Cofinavit, Cofinavit Ingresos Adicionales, Infonavit Total, Segundo Crédito, Cuenta Infonavit + Crédito Bancario, Crediterreno, Construyo y Mejoravit.

Renegociaciones

Se considera como reestructuración a la 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.

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.
- Ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate.
- Por otro lado, se considera renovación a aquella operación en la que el saldo de un crédito es liquidado parcial o totalmente por el deudor, sus obligados solidarios u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes con el deudor, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con el INFONAVIT o con un tercero que por sus nexos patrimoniales con este último constituya riesgos comunes.

Efecto de renegociaciones en el nivel de riesgo de crédito

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, se traspasan a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, y permanecer en dicha etapa hasta el momento en que exista evidencia de pago sostenido, de conformidad con lo establecido en el presente criterio.

Las líneas de crédito dispuestas, que se reestructuren o renueven en cualquier momento, se traspasan 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.

En el caso de créditos comerciales, los elementos que justifiquen la capacidad de pago deben estar debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

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

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

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

Los créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2, que no sean líneas de crédito o créditos con pago único de principal al vencimiento, 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,
- b) el acreditado hubiere cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.
- c) no se haya ampliado el periodo de gracia que, en su caso, se hubiere previsto en las condiciones originales del crédito.

Cuando se trate de créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2, que no sean líneas de crédito o créditos con pago único de principal al vencimiento, que se reestructuren o renueven durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, se traspasan a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, salvo que el acreditado hubiere:

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

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

Los créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2, que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, se traspasan a cartera con riesgo de crédito etapa 3 salvo cuando, adicional a las condiciones previamente mencionadas para créditos reestructurados al 80% inicial o 20% final de su plazo, el Instituto cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos se documentan debidamente e integran 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 analiza cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovarían 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 se traspasan a la categoría que correspondería al crédito objeto de consolidación con mayor riesgo de crédito.

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

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 permite la omisión de pago en periodo alguno.

Pago sostenido

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

Otorgamiento de crédito

El otorgamiento de créditos del INFONAVIT se realiza mediante un proceso automatizado de originación, que comprende las etapas de precalificación, inscripción, titulación y formalización.

Durante dicho proceso el Instituto valida que el acreditado cumpla con los requisitos establecidos en las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y que el destino del crédito se encuentre dentro de los supuestos autorizados conforme a la normativa vigente.

Un crédito se reconoce contablemente como cartera de crédito al ser formalizado el contrato correspondiente mediante escritura pública y el crédito ha sido dado de alta en los sistemas de cartera para su administración conforme a las políticas de cobranza, seguimiento y control de cartera del Instituto.

Control y recuperación de créditos

Las principales políticas y procesos establecidos para el control y la recuperación de créditos se describen a continuación:

Programas de apoyo crediticio

A partir de la reforma a la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Ley del INFONAVIT) del 15 de enero de 2014 mediante la cual se incorporó el artículo 71 a la Ley del INFONAVIT. Al respecto, la Política de Cobranza Social del Infonavit establece en su sección 1.2, Normativa nacional, lo siguiente:

De manera particular, el concepto de Cobranza Social tiene como antecedente dos iniciativas de Ley de fechas 18 de diciembre de 2012 y 7 de febrero de 2013, en las que se propuso definir a la Cobranza Social, como el modelo de acciones, productos y servicios que ofrece el INFONAVIT para mantener un proceso de cobranza más sano. Las iniciativas buscaban, en su momento, regular los intereses del mercado, garantizar los propósitos del Estado, generar condiciones de bienestar para las y los trabajadores, y reforzar el carácter social del INFONAVIT en una economía de mercado en la que se debe garantizar un equilibrio entre las y los acreditados y sus distintas problemáticas de pago, con los intereses de quienes facilitan la adquisición de una vivienda con un plan hipotecario.

Lo anterior, pone de manifiesto que la Cobranza Social no persigue únicamente objetivos financieros, sino objetivos que inciden directamente en el bienestar del acreditado al permitir que éste pueda conservar su vivienda aun en condiciones económicas y laborales adversas, para que tenga acceso a alternativas solidarias que le permitan mantener el pago de su crédito y minimizar el riesgo de que su propiedad sea adjudicada.

La Política de Cobranza Social, aprobada en 2021 por el H. Consejo de Administración, define las directrices para el diseño de las soluciones de cobranza, a fin de contemplar las condiciones laborales, salariales y financieras de cada trabajadora y trabajador, para ofrecerle una solución a la medida de sus necesidades, al privilegiar el contacto directo y oportuno con la o el acreditado que enfrente dificultades para pagar y facilitar que lo pueda seguir haciendo de manera puntual, con el fin de que preserve su patrimonio. De esta manera, las y los derechohabientes con crédito cuentan con suficiente información para tomar una decisión libre e informada sobre sus créditos y las opciones con las que cuentan para continuar pagando.

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

Programa “Infonavit SI”

El programa Infonavit SI es una iniciativa diseñada para apoyar a personas con créditos otorgados antes de la entrada en vigor del Nuevo Esquema de Créditos en Pesos (NECP).

Su objetivo principal mejorar las condiciones de financiamiento de estos créditos ayudándoles a tener pagos más claros, estables y alcanzables.

Principales beneficios del programa

- Conversión de VSM a pesos: El crédito deja de actualizarse con base en el salario mínimo y cambia a moneda denominada en pesos.
- Liquidación anticipada: Si el acreditado ya pagó el equivalente a 2.7 veces el valor original de la vivienda, el crédito puede liquidarse.
- Modificación de tasa de interés: Ajuste para hacerla más justa y acorde a las condiciones actuales.
- Pagos fijos: brinda mayor certeza en el monto mensual.
- Reducción del saldo: Disminución del saldo total pendiente para facilitar la liquidación mediante una quita siempre y cuando cumpla el criterio para la aplicación de esta.

Para su aplicación:

- No requiere trámites presenciales.
- Los ajustes se aplican de manera automática a los créditos que cumplen con los criterios del programa.

Soluciones de Cobranza Social

I. Soluciones por Ley INFONAVIT

I.1. Auto seguro por incapacidad

- Seguro por incapacidad total permanente

Si el acreditado llegara a tener una incapacidad total permanente que le impida desempeñar cualquier trabajo, puede solicitar la condonación de su deuda.

Para solicitarlo:

- Reunir los siguientes documentos: identificación oficial vigente, dictamen con carácter definitivo de incapacidad total y con fecha de inicio de padecimiento. El documento debe ser emitido por el IMSS, ISSSTE o Profedet.
- Llamar a Infonatel para solicitar la liberación de su adeudo y, después, la cancelación de la hipoteca.
- Seguro por incapacidad parcial permanente

Si el acreditado tiene una incapacidad parcial permanente del 50% o más, el INFONAVIT apoya con una prórroga hasta por 2 años, periodo en el que el acreditado no tendrá que pagar ni se generarán intereses.

Para solicitarlo:

- Reunir los siguientes documentos: identificación oficial vigente, dictamen con carácter definitivo de incapacidad parcial permanente del 50% o más y con fecha de inicio de padecimiento. El documento debe ser emitido por el IMSS, ISSSTE o Profedet.
- Llamar a Infonatel para solicitar una prórroga especial hasta por 2 años.
- Si al término de los 2 años de la prórroga no ha vuelto a tener una relación laboral y cumple con los requisitos legales establecidos, puede solicitar la liberación del adeudo.

I.2. Auto seguro por defunción

En caso de fallecimiento, el Infonavit provee un seguro para que los beneficiarios del acreditado soliciten la liberación del adeudo.

Para solicitarlo:

- Llamar a Infonatel para solicitar un número de caso y tener los siguientes documentos a la mano: identificación oficial y acta de defunción del acreditado, identificación oficial y acta de nacimiento del solicitante. Si el acreditado falleció en el extranjero, el acta de defunción debe estar apostillada.
- Con el número de caso y el número de seguridad social del acreditado, se deben escanear los documentos.
- Una vez recabados los documentos, llamar nuevamente a Infonatel y solicitar una cita.
- El día de la cita se debe acudir al área de cobranza del Centro de Servicio INFONAVIT que le corresponda y presentar el número de caso, el Número de Seguridad Social (NSS) del acreditado y los documentos subidos al portal, en original y copia.

I.3. Seguro de Daños

El seguro de daños es un beneficio que ayuda a reparar su vivienda (casa o departamento comprado con un crédito INFONAVIT) si sufre alguna afectación generada por una situación súbita e imprevista como:

- Desastre natural: desplazamiento de terreno, deslave, incendio, inundación, granizada, nevada, huracán, ciclón, terremoto, tornados o erupción volcánica.
- Accidente: incendio doméstico, caída de árbol, caída de objetos desde un avión o explosión.
- Otro tipo de imprevistos incluidos en la póliza del seguro de daños INFONAVIT.

Los requisitos para usarlo son:

- Tener un crédito hipotecario con el INFONAVIT.
- Estar al corriente en los pagos del crédito hipotecario.
- Que no hayan pasado más de dos años del siniestro que afectó la vivienda.

En caso de que no se encuentre el acreditado al día en los pagos, primero se debe poner el crédito hipotecario al corriente, o bien si las características del crédito lo permiten, firmar un convenio de regularización de pagos en el área de Cartera de las oficinas del INFONAVIT.

I.4. Prórrogas por pérdida laboral

De acuerdo con el artículo 41 de la Ley del INFONAVIT cuando un trabajador pierde su empleo, éste tiene derecho a disponer de una prórroga para el pago de su crédito.

- Para créditos otorgados hasta el 31 de julio de 1997, no genera interés, cuenta hasta con 12 meses consecutivos de prórroga en toda la vida del crédito.
- Para créditos otorgados entre el 1 de agosto de 1997 a la fecha, se puede ejercer hasta 24 meses de prórroga, en periodos no mayores de 12 meses consecutivos, la prórroga puede formar parte del programa Flexipago.

Soluciones de apoyo a los acreditados

II.1. Apoyo a jubilados

Si el crédito se originó antes del 29 de octubre de 1999 y se encuentra al corriente en los pagos y cuentas con un dictamen o resolución de pensión emitido por el IMSS o el ISSSTE, el INFONAVIT ofrece un nuevo monto de mensualidad acorde a la pensión.

Para solicitarlo:

1. Ser persona jubilada o pensionada.
2. No cotizar al IMSS.
3. Haber pagado al menos 120 mensualidades completas.
4. No estar en proceso jurídico por falta de pago.
5. Que tu crédito no esté próximo a liquidarse, es decir, que te falten más de 12 meses para terminar de pagarlo.

Aplica para créditos que están en Veces Salario Mínimo o en pesos sin importar la fecha en que fue contratado.

Para solicitarlo, se puede acudir al Centro de Servicio INFONAVIT (CESI) o a la Delegación del INFONAVIT más cercana y entrega la siguiente documentación:

- Identificación oficial vigente
- El original del dictamen o resolución de jubilación o pensión por retiro, cesantía en edad avanzada o vejez, emitido por el IMSS, ISSSTE, Afore o aseguradora.

Una vez validada la información, el gerente de Cobranza indicará la fecha en que debe acudir por la respuesta a la solicitud para que firme un convenio con el nuevo monto de pago.

II.2. Apoyo por paro técnico o huelga y/o disminución de jornadas laborales

El objetivo principal del apoyo es aplicar un convenio que otorgue una disminución temporal del factor de pago para las y los trabajadores acreditados de empresas que se encuentren en suspensión de labores, disminución de jornadas de trabajo y/o paro técnico avaladas por un dictamen de la Junta de Conciliación y Arbitraje de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, el Tribunal o Autoridad que resulte competente, siempre y cuando el trabajador cumpla con los criterios de elegibilidad del producto a nivel individual.

Para la aplicación del convenio, la disminución temporal del factor de pago ROA mensual debe de ser proporcional a la disminución del salario del acreditado, siempre que ésta se encuentre entre el 0.1% y 50.0% y que labore en la empresa en Paro Técnico y/o Disminución de Jornadas de Trabajo, además de cumplir con todas las condiciones de la normativa.

Si la disminución temporal del salario es mayor al 50% o se indica que la remuneración del acreditado será de un salario mínimo se aplica una prórroga promocional con/sin interés y con/sin capitalización para detener el cobro del crédito.

II.3. Estudio socioeconómico

Si los ingresos del acreditado se han visto afectados a causa de una enfermedad crónica-degenerativa, ya sea del acreditado, cónyuge o hijos, o en caso de edad avanzada sin ingresos fijos o situación de abandono, este apoyo se puede aplicar.

Para solicitarlo:

- Acudir al área de Cobranza de la delegación del INFONAVIT para solicitar el estudio.
- Un trabajador social visitará al acreditado y determinará la capacidad real de pago.
- La duración es de 12 meses y, si se encuentra en la misma situación al término de la reestructura, puede solicitarlo una segunda vez.

II.4. Solución a tu medida (STM)

Para ponerse al corriente con los pagos del crédito, se puede solicitar una reestructura en la que se fijará la cantidad que se paga durante 12 meses, considerando el adeudo y la capacidad de pago.

Para solicitarla:

- Si el acreditado cuenta con empleo, debe tener por lo menos 3 bimestres cumplidos de cotización continua en el empleo y el crédito un mínimo de 1 o 2 años, dependiendo el tipo de crédito.
- Si no tiene empleo, el crédito debe tener al menos un año desde que se otorgó.
- Dirigirse al área de Cobranza de la delegación del INFONAVIT de la entidad en la que se obtuvo el crédito con el Número de Seguridad Social (NSS) o número de crédito, copia de una identificación oficial y comprobante de domicilio, solicitando a través de Mi Cuenta INFONAVIT o una Agencia de Cobranza Extrajudicial contratada por el INFONAVIT realizará una visita al acreditado para ofrecer la solución.

II.5. Nivel tu Pago

Esta reestructura te apoya al acreditado cuando tiene alguna dificultad para pagar las mensualidades del crédito. Con Nivel tu Pago cuenta, hasta por 12 meses, con un descuento que va del 25% hasta el 75% en el monto de la mensualidad, y lo que falte por pagar lo pondrá el INFONAVIT.

Esta reestructura te apoya:

- Si tu crédito está al corriente o si presenta hasta 12 atrasos.
- Si tienes o no empleo formal.
- Si tu crédito está en Veces Salarios Mínimos (VSM) o en pesos.

El descuento se determina con un análisis de los ingresos, que se hará cuando se contrata esta reestructura a través de un cuestionario que se debe contestar de manera veraz, pues las respuestas se validarán con los documentos solicitados.

Requisitos básicos:

- Si no cuenta con empleo formal, no debe tener meses disponibles del Fondo de Protección de Pagos (Seguro de Desempleo).
- No tener más de 12 mensualidades sin pagar.
- Haber pagado, al menos, 12 mensualidades completas desde el inicio de tu crédito.
- Tener, al menos, 12 mensualidades pendientes de pagar para finalizar tu crédito.
- Haber utilizado o haber rechazado completamente el monto total de las ecotecnologías.

- Haber recibido el monto total del préstamo, es decir, no debe haber recursos pendientes por entregar (ministraciones pendientes).
- Y si cuenta con Responsabilidad Compartida, debe haber pasado al menos un año desde la conversión del crédito a pesos para que pueda acceder a este apoyo.

Solicita este beneficio a través de cualquiera de estos medios:

- Mi Cuenta INFONAVIT, en la sección Mi Crédito, en la opción Solicitud de reestructura.
- En la App de Mi Cuenta INFONAVIT en la misma ruta.
- En el Centro de Servicio del INFONAVIT (Cesi) más cercano presentando lo siguiente:
- Número de crédito o Número de Seguridad Social (NSS).
- Una identificación oficial vigente con fotografía (INE/IFE, cédula profesional, pasaporte, licencia de conducir o tarjeta de residente FM1, FM2 o FM3).
- El recibo de luz (CFE) con el domicilio de la vivienda del crédito, con antigüedad máxima de tres meses.

II.6. Fondo de protección de pagos (FPP)

Si el acreditado obtuvo el crédito INFONAVIT después de 2009 cuentas con Fondo de Protección de Pagos que te ayuda a mantener el financiamiento al corriente.

Este apoyo considera que por hasta seis meses el acreditado debe cubrir el 10% de tu mensualidad, más los seguros y comisiones; mientras que el 90% restante se cubre con los recursos del Fondo.

Se pueden utilizar 6 beneficios cada cinco años, siempre y cuando:

- El crédito haya sido otorgado después de 2009.
- Haya tenido una relación laboral de al menos seis meses.
- Tenga un mes de desempleo, siempre y cuando no sea por pensión, incapacidad o invalidez.
- No cuente con un Convenio de Solución activo.
- Otros requisitos establecidos en las bases del programa.

II.7. Flexipago

La estrategia de Flexipago INFONAVIT por desempleo consiste en que cada mes, el acreditado puede con flexibilidad realizar el pago completo, utilizar el Fondo de Protección de Pagos o hacer uso de la prórroga, siempre y cuando cumpla con los requisitos de disponibilidad de meses para utilizarla.

II.8 Mediación

Adicionalmente a estas soluciones existe el servicio de Mediación en donde se solicita el apoyo de un mediador neutral e imparcial para encontrar la mejor solución para el pago del crédito e impedir que se inicien procesos judiciales.

Para solicitarla:

- Acudir a la delegación para saber si el caso se puede resolver con la ayuda de un mediador.
- La mediación se lleva a cabo a través de una sesión en la que un profesional independiente facilita la comunicación entre el acreditado y el INFONAVIT para ayudarlo a encontrar la mejor solución al pago del crédito mediante un convenio.
- Esta consulta es gratuita.

III. Esquemas de recompensas

III.1. Descuento por liquidación anticipada

El objetivo del programa de Descuentos por liquidación anticipada es otorgar un incentivo del 50% como descuento al pago del saldo a los acreditados que liquiden de manera anticipada el saldo total de su crédito INFONAVIT. Este porcentaje de descuento puede cambiar cada año.

El programa consiste en lo siguiente:

1. El día 1ro de cada mes el INFONAVIT verifica el saldo del crédito, a los créditos cuyo saldo es menor o igual al 25% de su saldo original se les considera como susceptibles al programa y se les calcula el monto a liquidar con descuento. Estos montos se publican a partir del día 10 hábil de cada mes en la sección Mi Cuenta INFONAVIT, apartado Mi crédito, opción Saldos y movimientos del portal de internet de INFONAVIT. Como se calculan cada mes el monto puede variar cada mes, por lo que se debe consultar el monto en el mes que se va a realizar el pago por el acreditado.
2. Los pagos registrados con fecha 1ro de cada mes, se consideran en el saldo que se evalúa para ser susceptible, por lo tanto, los pagos que se consideran como monto a liquidar con descuento son los que se registran a partir del día 2 de cada mes.
3. Del saldo total del crédito, los acreditados deben pagar el monto a liquidar con descuento en una sola exhibición durante el mes que se consultó en la sección Mi Cuenta INFONAVIT, apartado Mi crédito, opción Saldos y movimientos.
4. El pago se puede realizar en cualquier banco autorizado (el listado de bancos se puede obtener en Mi Cuenta INFONAVIT, apartado Mi crédito, opción Saldos y Movimientos) a nombre del INFONAVIT, con el número de crédito (que consta de 10 dígitos) como referencia.
5. Los descuentos por otorgar por el Instituto son con base en las condiciones y presupuesto anual autorizado por el H. Consejo de Administración del INFONAVIT.

IV. Conversión de VSM a Pesos

IV.1. Responsabilidad Compartida 2.0

Si el Crédito INFONAVIT está denominado en Veces Salario Mínimo (VSM), se puede realizar la conversión del financiamiento a pesos a través de la Ventanilla Universal de Responsabilidad Compartida, en Mi Cuenta INFONAVIT o, se aplicará de manera automática conforme a las reglas aprobadas por el H. Consejo de Administración en noviembre de 2024.

Pasos para convertir créditos de VSM a pesos:

- Registrarse o iniciar sesión en Mi Cuenta INFONAVIT.
- Dentro de la sección Mi Crédito, entrar a Responsabilidad Compartida e ingresar el estado y Código Postal de la vivienda adquirida.
- Conocer el estado actual del financiamiento y cuáles serían las nuevas condiciones financieras bajo el programa de Responsabilidad Compartida en el botón Ver Condiciones.
- En la pestaña Trámite y en la columna Responsabilidad Compartida, entrar en Seleccionar. Aparecerá una ventana que indicará de cuánto será la mensualidad fija en caso de la conversión a pesos; así como la nueva tasa de interés, los pagos efectivos pendientes y la tabla de amortización para descargar.
- En caso de contar con una reestructura activa, se acepta su cancelación a través de la misma plataforma.

Entre los principales beneficios se encuentra:

- Mensualidades y saldos fijos durante todo el plazo acordado, sin incrementos anuales.
- Certidumbre para que el acreditado pueda planear tu economía familiar.
- Acceso a las tasas de interés más bajas del mercado hipotecario, dependiendo del nivel de ingreso del acreditado, de entre 1% y 10.45%.

IV.2. Paga lo Justo

Si el crédito está denominado en Veces Salario Mínimo (VSM), se puede realizar la conversión del financiamiento a pesos de manera automática conforme a las reglas aprobadas por el H. Consejo de Administración.

Entre los principales beneficios se encuentra:

- Mensualidades y saldos fijos durante todo el plazo acordado, sin incrementos anuales.
- Certidumbre para que la persona acreditada pueda planear su economía familiar.
- Una tasa de interés fija de 4.00% para todas las personas acreditadas.

El Programa Paga lo Justo inició operaciones en julio 2025 y concluyó en octubre 2025.

El Instituto tiene publicada normatividad que regula las reestructuras siendo las siguientes:

1. Aplicación del Programa Responsabilidad Compartida

Poner a disposición de las y los acreditados con créditos generados en Veces Salario Mínimo (VSM) una posibilidad de conversión de sus créditos al Nuevo Esquema de Crédito en Pesos (NECP) con una tasa de interés fija y factor de pago fijo durante el plazo que acepte el acreditado.

2. Subproceso de Gestionar los Instrumentos de Protección de Pagos

Aplicar el beneficio que se otorga con los instrumentos de protección de pagos, teniendo como finalidad preservar los pagos parciales que realizan los acreditados(as) que se encuentren en situación de pérdida laboral.

3. Subproceso Aplicar Descuentos por Liquidación Anticipada

Administrar el programa de descuento por liquidación anticipada autorizado por el H. Consejo de Administración, con la finalidad de realizar la aplicación del descuento por liquidación anticipada a los acreditados(as) que cumplan los criterios establecidos en este programa.

4. Gestión de Estudio de Valoración Socioeconómica

Otorga a los Acreditados el beneficio de reestructura por Estudio de Valoración socioeconómica que manifiesten problemas sociales, económicos o de salud personal o familiar (directo) para ofrecer un factor de pago acorde a su capacidad real de pago, dentro de los márgenes de negociación autorizados por el INFONAVIT, para la regularización de su crédito y continuar con la amortización de su crédito a través de la aplicación de un Estudio de Valoración Socioeconómica por parte de:

- Institución de Trabajo Social de Atención Nacional.
- Universidades Locales con convenio de colaboración vigente.

5. Gestión de Apoyos por Paro Técnico y/o Disminución de Jornadas de Trabajo

Gestionar la aplicación de un convenio que otorgue una disminución temporal del factor de pago para acreditados(as) de empresas que se encuentren en Paro Técnico y/o Disminución de Jornadas de Trabajo avaladas por un dictamen de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

6. Gestión de Apoyos de Reestructuras a Personas Acreditadas

Realizar la gestión de apoyos de reestructuras a la que es susceptible un crédito, a través del Módulo de Gestiones, cuando sea solicitado por la persona acreditada de manera presencial en Delegación Regional (DR) o Centro de Servicio INFONAVIT (CESI), con la finalidad de regularizar su crédito.

- Apoyo Pensionados y Jubilados.
- Reestructura BCP Gestionada en Cobranza Social.
- Reestructura NTP Gestionada en Cobranza Social.
- Reestructura STM Gestionada en Cobranza Social.

e) Segregación de Créditos

INFONAVIT evalúa periódicamente si un crédito con riesgo de crédito etapa 3 debe permanecer en el estado de situación financiera, o bien, ser castigado. Documentando con de las gestiones formales de cobro que se han ejercido, así como de los elementos que acreditan la imposibilidad práctica de recuperación del crédito de acuerdo con las políticas internas del INFONAVIT establecidas en sus manuales de crédito.

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

Adicionalmente, se puede optar por eliminar del 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.

Cualquier recuperación derivada de créditos previamente castigados o eliminados conforme a los párrafos anteriores, se reconoce 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 se efectúa en términos del criterio B-4 "Bienes Adjudicados"

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

Mediante resolución RCA-10895-04/22 del 27 de abril de 2022 el H. Consejo de Administración 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 de los estados de situación financiera consolidados), 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 etapa de riesgo de crédito 3.
- 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 deben ser Cofinanciados ni Coparticipados.

Al 31 de diciembre 2024, los créditos previamente eliminados (segregados) del estado de situación financiera, se reintegraron si cumplían con las siguientes características:

- El estatus contable del crédito debe ser etapa de riesgo de crédito 1.
- 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.

Durante 2025 el Instituto no realizó reintegros de cartera previamente segregada. Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Instituto no ha realizado castigos de créditos.

f) Estimación preventiva para riesgos crediticios

La estimación de las reservas crediticias se realiza aplicando las fórmulas de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF) publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 16 de enero de 2023. En el cálculo se destaca lo siguiente:

- a) Clasificación por etapas de incremento significativo de riesgo.
- b) Diferenciación de las fórmulas de la Probabilidad de Incumplimiento para los créditos en las etapas 1 o 2.
- c) Diferenciación de las fórmulas de probabilidad de incumplimiento para los créditos de mejora sin afectación estructural y/o destinados a la construcción de Vivienda y el resto de la cartera.

Instrumentos financieros y activos del contrato

El INFONAVIT reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- las inversiones en instrumentos de deuda medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales; y
- los activos del contrato

El INFONAVIT mide las estimaciones de pérdidas por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide como el importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a él INFONAVIT de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

A la fecha de los estados financieros, el INFONAVIT evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio" cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelantos por parte del INFONAVIT en términos que ésta no consideraría de otra manera;

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de pérdida debe reconocerse antes de incorporar el cambio en su valor razonable, con cargo en resultados, reconociéndose en otros resultados integrales.

Metodología de estimación preventiva por riesgos crediticios para la Cartera a la vivienda

De acuerdo con las Disposiciones vigentes el INFONAVIT califica, constituye y registra en su contabilidad las reservas preventivas correspondientes a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, con cifras al último día de cada mes. Particularmente el INFONAVIT para calificar la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, considera la Probabilidad de Incumplimiento, la Severidad de la Pérdida y la Exposición al Incumplimiento de acuerdo con la Sección Segunda: De la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, apartado B: De la metodología de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda del INFONAVIT y Fovissste. El INFONAVIT califica, constituye y registra en su contabilidad las reservas preventivas correspondientes a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, de acuerdo con lo siguiente:

Esta metodología reconoce las características de la Cartera de la Vivienda del INFONAVIT, estableciendo modelos de regresión logística específicos para la determinación de la probabilidad de incumplimiento dependiendo del régimen de amortización del acreditado o destino del crédito (ROA, REA, PRO, y créditos destinados a construcción de vivienda o remodelación sin afectación estructural), la severidad de la pérdida se calcula también dependiendo del régimen de amortización. o el destino. Dicha estimación, a juicio de la Administración es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir por la porción del crédito que se estima no tendrá viabilidad de cobro. El riesgo de crédito se define como la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones crediticias que efectúa el INFONAVIT.

I. Insumos y definiciones:

Monto exigible	Cantidad que, conforme al estado de cuenta, el acreditado debe cubrir en el periodo de facturación, para amortizar el capital y los intereses. Dentro de este monto, deben incluirse las cantidades correspondientes al resto de los accesorios del crédito que el acreditado está obligado a pagar dentro de dicho periodo de facturación. No se consideran dentro del Monto exigible del periodo los Montos exigibles anteriores no pagados. Si la facturación es quincenal o semanal, se deben sumar los Montos exigibles de las 2 quincenas o 4 semanas de un mes, respectivamente, de modo que el Monto Exigible corresponda a un periodo de facturación mensual.
Pago realizado	Suma de las cantidades entregadas por el acreditado en el periodo de facturación. No se consideran como Pago Realizado a los castigos, quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se efectúen al crédito o grupo de créditos. La variable Pago Realizado debe ser mayor o igual a 0.
Valor de la vivienda (Vi)	Al valor de la vivienda al momento de la originación, actualizado de conformidad con lo siguiente: I. Para créditos con fecha de originación previa al 1 de enero de 2000, en 2 etapas: a) Primera etapa, mediante el Salario Mínimo General (SMG): $\text{Valor de la Vivienda 1era. etapa} = \frac{SMG_{\frac{31}{Dic}}}{SMG_{\text{en el mes de originación}}} \times \text{Valor de la vivienda en la originación}$

	<p>En donde:</p> <p>Valor de la vivienda en la originación corresponde al valor de la vivienda conocido por medio de avalúo al momento de la originación del crédito.</p> <p>b) Segunda etapa, mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor mensual (INPC):</p> $\text{Valor de la Vivienda} = \frac{\text{INPC}_{\text{mes de calificación}}}{\text{INPC}_{\frac{01}{\text{Ene}} 2000}} \times \text{Valor de la vivienda 1era. etapa}$ <p>II. Para créditos con fecha de originación a partir del 1 de enero de 2000, conforme al inciso b) del numeral I anterior:</p> $\text{Valor de la Vivienda} = \frac{\text{INPC}_{\text{mes de calificación}}}{\text{INPC}_{\text{en el mes de originación}}} \times \text{Valor de la vivienda en la originación}$ <p>En todo caso, el valor de la vivienda al momento de la originación puede actualizarse mediante realización de avalúo formal.</p>
Saldo del crédito (Si)	<p>Al saldo insoluto a la fecha de la calificación, el cual representa el monto del crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados y actualizaciones, menos los pagos al seguro que, en su caso, se hubiera financiado, los cobros de principal e intereses, así como por las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que, en su caso, se hayan otorgado.</p> <p>En todo caso, el monto sujeto a la calificación no debe incluir los intereses devengados no cobrados, reconocidos en cuentas de orden dentro del estado de situación financiera de créditos que estén en cartera etapa 3.</p>
Días de atraso	<p>Número de días naturales a la fecha de la calificación, durante los cuales el acreditado no haya liquidado en su totalidad el monto exigible en los términos pactados en el estado de cuenta del acreditado.</p> <p>Esta variable debe ser expresada como un número entero y debe ser mayor o igual a 0.</p>
AT <i>R</i> _{<i>i</i>}	<p>Número de Atrasos Mensuales observados a la fecha de cálculo de reservas, el cual se obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:</p> $\text{Número de atrasos mensuales} = \left(\frac{\text{Días de atraso}}{\text{Días naturales del periodo de facturación mensual}} \right)$ <p>Cuando este número resulte no entero, se toma el valor del entero inmediato superior.</p>
Tipo de régimen	<p>Se define como:</p> <p>ROA, a los créditos cuyos titulares, a la fecha de calificación, mantengan una relación de trabajo vigente</p> <p>REA, a los créditos cuyos titulares, a la fecha de calificación, no cuenten con una relación de trabajo vigente y que no se ubiquen en el régimen PRO. Adicionalmente, se considera dentro de este régimen para efectos de la calificación, a los créditos cuyos titulares a la fecha de calificación sean derechohabientes no activos.</p> <p>PRO, a los créditos cuyos titulares, a la fecha de calificación, no cuenten con una relación de trabajo vigente y gocen de una prórroga otorgada por el Organismo de Fomento de que se trate.</p>
Tasa de retención laboral	<p>Razón de la retención laboral de la empresa donde labora el acreditado a la fecha de calificación, la cual se obtiene con la siguiente fórmula:</p> $\text{Ret}_t = \frac{\text{Num empleados que empezaron el año } t \text{ que siguen en la empresa al final del año } t}{\text{Num empleados que empezaron el año } t}$

También se considera pago realizado a las cantidades obtenidas en el ejercicio de sus facultades como organismo fiscal autónomo a que se refiere el artículo 30 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, siempre que dichas cantidades se reconozcan mediante cuentas por cobrar a patrones y estas sean reflejadas en el estado de cuenta del acreditado como efectivamente enteradas por el patrón, disminuyendo el adeudo que corresponda. Asimismo, el INFONAVIT crea las reservas correspondientes a la mencionada cuenta por cobrar conforme a lo dispuesto en los Criterios Contables.

El Monto exigible, el Pago realizado, el Valor de la vivienda, así como el Saldo del crédito son expresados en moneda nacional y a dos decimales.

II. 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, de acuerdo con lo siguiente:

Etapa 1	Para los créditos que cumplan: <ul style="list-style-type: none"> • Créditos con $ATR_i \leq 1$.
Etapa 2	Para los créditos que cumplan: <ul style="list-style-type: none"> • Créditos con $ATR_i > 1$ y $ATR_i \leq 3$.
Etapa 3	Para los créditos que cumplan: <ul style="list-style-type: none"> • 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 pueden realizarse sin la necesidad del cumplimiento de lo contenido en la tabla anterior. Los criterios bajo los cuales el INFONAVIT puede realizar dicha migración están formalizados dentro de sus manuales de políticas y procedimientos y son aplicados de forma consistente.

El INFONAVIT documenta 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.

El INFONAVIT constituye reservas preventivas para cada uno de los créditos de la cartera, de acuerdo con alguno de los siguientes esquemas:

- I. Para aquellos créditos clasificados en etapa 1 y 3 de conformidad con el artículo 109, fracción II de las Disposiciones, las reservas a constituir por cada crédito son el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida por la Exposición al Incumplimiento, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3_i = PI_i \times SP_i \times EI_i$$

En donde:

- Reservas Etapa 1 o 3i* = Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito.
Pl_i = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
SP_i = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
Eli = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

II. Para aquellos créditos clasificados en etapa 2 de conformidad con el artículo 109, fracción II de las presentes Disposiciones, se observa lo siguiente:

a) Estimación de reservas para la vida completa de créditos con pago de capital e intereses periódicos, conforme a lo siguiente:

$$Reservas\ vida\ completa_i = \frac{PI_i \times SP_i \times EI_i}{(1 + r_i)} * \left[\frac{1 - (1 - (PI_i + Pre))^n}{PI_i + Pre} \right] - \frac{PI_i \times SP_i \times PAGO_i}{r_i(1 + r_i)} * \left[\frac{1 - (1 - (PI_i + Pre))^n}{PI_i + Pre} \right] + \frac{PI_i \times SP_i \times PAGO_i}{r_i(r_i + PI_i + Pre)} * \left[1 - \left(\frac{1 - (PI_i + Pre)}{1 + r_i} \right)^n \right]$$

b) Estimación de reservas para la vida completa de créditos con una sola amortización al vencimiento de capital e intereses o una sola amortización de capital al vencimiento y pago periódico de intereses, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$Reservas\ vida\ completa_i = \frac{PI_i \times SP_i \times EI_i}{(r_i + PI_i + Pre)} * \left[1 - \left(\frac{1 - (PI_i + Pre)}{1 + r_i} \right)^n \right]$$

En donde:

<i>Reservas vida completa_i</i>	=	Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito en etapa 2.
<i>Pl_i</i>	=	Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo.
<i>SP_i</i>	=	Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
<i>Eli</i>	=	Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.
<i>Pre</i>	=	Tasa anual de prepago, la cual tiene un valor de 6.9 % y tiene que cumplir la siguiente restricción: $Pre + PI_i = \min(Pre + PI_i, 99.9\%)$
<i>ri</i>	=	Tasa de interés anual del i-ésimo crédito cobrada al cliente. El valor de esta variable esta expresado a 5 decimales y siempre ser mayor a 0. En casos donde la tasa de interés anual sea igual a 0, se utiliza un valor fijo de 0.00001 %.

N	=	<p>Plazo remanente del i-ésimo crédito, número de años que, de acuerdo con lo establecido contractualmente, resta para liquidar el crédito a la fecha de calificación de cartera.</p> $n = \min \left(\frac{-\ln \left(1 - \frac{EI_i \times r_i}{PAGO_i} \right)}{\ln(1 + r_i)}, \max(\text{plazo remanente contractual}, 1) \right)$ <p>El plazo remanente contractual expresado en años es el que resulte conforme a los términos y fechas establecidos en el contrato de crédito.</p> <p>En los casos donde el plazo contractual del crédito ya haya finalizado y aun exista un saldo remanente, el horizonte a considerar es un horizonte anual.</p>
PAGO _i	=	$PAGO_i = \text{monto exigible} \times 12$ <p>Donde el monto exigible corresponde a lo señalado en el artículo 109, fracción I de estas Disposiciones.</p>

Salvo que se indique lo contrario, los cálculos requeridos para obtener las reservas para la vida completa de los créditos deberán realizarse considerando 4 decimales.

El monto de reservas para los créditos en etapa 2 es el resultado de:

$$\text{Reservas Etapa 2}_i = \text{Maximo}(\text{Reservas vida completa}_i, PI_i \times SP_i \times EI_i)$$

La Probabilidad de Incumplimiento de cada crédito de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda se obtiene conforme se indica a continuación:

I. Cuando $ATR_i > 3$ o $Días\ de\ Atraso \geq 90$, lo que se cumpla primero, entonces:

$$PI_i = 100 \%$$

II. Cuando $ATR_i \leq 3$ y el régimen del crédito sea ROA, entonces:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-(-1.4177 + 1.1383 * ATR_i - 0.888 * \%VPAGO_i - 0.6634 * RET_i)}}$$

En donde:

P _i	=	Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
ATR _i	=	<p>Número de Atrasos Mensuales observados a la fecha de cálculo de reservas, el cual se obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:</p> $\text{Número de Atrasos Mensuales} = \left(\frac{\text{Días de atraso}}{\text{Días naturales del periodo de facturación mensual}} \right)$ <p>Cuando este número resulte no entero, toma el valor del entero inmediato superior.</p> <p>El Infonavit concede un periodo de gracia o tolerancia de 30 días respecto al pago del primer abono del crédito en caso de créditos recién originados y para el pago inmediato siguiente en el caso de que el acreditado cambie de empleador. Para efectos del conteo de número de atrasos, en dicho período se asigna el valor de 0 a la variable ATR_i.</p>

$\%VPAGO_i$	=	Promedio de los últimos 7 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo, del porcentaje que representa el pago realizado respecto del monto exigible. En caso de que el crédito haya sido otorgado en un lapso menor a 7 periodos de facturación mensuales, contados a partir de la fecha de cálculo de las reservas, el porcentaje de aquellos periodos de facturación mensuales faltantes para completar las 7 observaciones es de 100 % para fines de cálculo de este promedio, de tal forma que la variable $\%VPAGO_i$ siempre se obtiene con el promedio de 7 porcentajes mensuales.
$\%RETI$	=	Promedio de los últimos 3 años de las tasas de retención de la empresa, a la fecha de calificación, donde la tasa de retención laboral de la empresa es: $\%Ret_t = \frac{\text{Núm empleados que empezaron el año } t \text{ que siguen en la empresa al final del año } t}{\text{Núm empleados que empezaron el año } t}$

III. Cuando $ATR_i \leq 3$ y el crédito pertenezca a los tipos de régimen REA o PRO, entonces:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-(-2.6111 + 0.869 * ATR_i + 0.3062 * MAXATR_{7M_i} - 0.3739 * \%VPAGO_i)}}$$

En donde:

PI_i	=	Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
ATR_i	=	Número de Atrasos Mensuales observados a la fecha de cálculo de reservas, el cual se obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula: $\left(\frac{\text{Número de atrasos mensuales}}{\text{Días de atraso} / \text{Días naturales del periodo de facturación mensual}} \right)$ Cuando este número resulte no entero, toma el valor del entero inmediato superior.
$MAXATR_{7M_i}$	=	Máximo número de atrasos (ATR_i) presentados en los últimos 7 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo.
$\%VPAGO_i$	=	Promedio de los últimos 7 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo, del porcentaje que representa el pago realizado respecto del monto exigible. En caso de que el crédito haya sido otorgado en un lapso menor a 7 periodos de facturación mensual contados a partir de la fecha de cálculo de las reservas, el porcentaje de aquellos periodos de facturación mensual faltantes para completar las 7 observaciones es de 100 % para fines de cálculo de este promedio, de tal forma que la variable $\%VPAGO_i$ siempre se obtiene con el promedio de 7 porcentajes mensuales.

IV. Tratándose de créditos destinados a la construcción, autoproducción, remodelación o mejoramiento de la vivienda sin afectación estructural, la PI_i se obtiene conforme a lo siguiente:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-(0.5753 + 0.4056 ATR_i + 0.7923 VECES_i - 4.1891 \%PAGO_i)}}$$

En donde:

ATR_i	=	Número de atrasos observados a la fecha de cálculo de reservas, el cual se obtiene conforme lo establecido en la fracción II anterior.
$VECES_i$	=	Número de veces que el acreditado paga el importe original del crédito. Este número será el cociente que resulte de dividir la suma de todos los pagos programados al momento de su originación, entre el importe original del crédito. En caso de que los pagos del crédito consideren algún componente variable, se utilizará la mejor estimación del Infonavit para determinar el valor de la suma de todos los pagos programados que realiza el acreditado. El valor de dicha suma no podrá ser menor o igual al importe original del crédito.
$\%PAGO_i$	=	Promedio del porcentaje que representa el pago realizado respecto al monto exigible en los últimos 4 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo. El promedio se debe obtener después de haber calculado el porcentaje que representa el pago realizado del monto exigible para cada uno de los 4 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo de reservas. En caso de que, a la fecha de cálculo de las reservas hubieran transcurrido menos de 4 periodos de facturación mensual, el porcentaje de aquellos periodos de facturación mensual faltantes para completar 4 es de 100 % para fines de cálculo de este promedio, de tal forma que la variable $\%PAGO_i$ siempre se obtiene con el promedio de 4 porcentajes mensuales.

Tratándose de los créditos a que se refieren las fracciones II, III y IV del artículo 111 de la CUOEF, cuando no exista información para realizar el cálculo de las reservas preventivas del periodo de calificación de que se trate, debido a la frecuencia contractualmente pactada con la que el INFONAVIT lleve a cabo la recaudación de los pagos del acreditado, se utilizan las cifras correspondientes al periodo de calificación inmediato anterior. Ello, siempre y cuando dicha información no exceda 2 meses de antigüedad.

Para efectos del cálculo de las reservas preventivas, cuando se trate de créditos de nueva originación, correspondientes a los créditos mencionados en el artículo 111 de la CUOEF, el INFONAVIT asigna a las variables ATR_i y $\%VPAGO_i$ valores de 0 y 100%, respectivamente, para su utilización en el periodo de calificación inicial y el inmediato siguiente a este. Una vez transcurrido el citado plazo el INFONAVIT utiliza los valores de información efectivamente observada para el cálculo de las variables.

La Severidad de la Pérdida de los créditos de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda se obtiene en función de la Tasa de Recuperación del crédito (TR), aplicando lo siguiente:

I. Si $ATR_i > 48$, entonces: $SP_i = 100\%$

II. Cuando $ATR_i < 48$, entonces:

Para Infonavit:

$$SP_i = \text{Max}((1 - TR_i) \times (0.8 \times FA), 10\%)$$

En donde:

FA = Factor de Ajuste de acuerdo con el régimen en el que se encuentra el acreditado de conformidad con la tabla siguiente:

Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda		FA (Factor de Ajuste)
Régimen del acreditado	ROA	0.4625
	REA	0.9750
	PRO	0.7625

$$TR_i = \left(\frac{1}{\%CLTV_i} \times a \right) + (RA_i \times b)$$

$$CLTV_i = \frac{S_i}{V_i}$$

En donde: CLTV_i = Es la razón del saldo del i-ésimo crédito (S_i) respecto al valor de la vivienda que lo garantiza (V_i):

RA_i = Recuperación Adicional

$$RA_i = \frac{SDES_i}{S_i}$$

En donde: SDES_i = Es el monto de mensualidades consecutivas cubiertas por un Seguro de Desempleo o el monto correspondiente al Fondo de Protección de Pagos.

- (1) Los factores a y b de TR, toman diferentes valores en función de si se tiene celebrado o no un Convenio Judicial respecto del crédito considerando, asimismo, la entidad federativa a la que pertenezcan los tribunales a los que se hayan sometido las partes para efectos de la interpretación y cumplimiento del contrato de crédito. De manera adicional, en caso de que el INFONAVIT sea beneficiario de un Esquema de Cobertura de Primeras Pérdidas para créditos pertenecientes a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda, toman en consideración el factor c, en términos de lo señalado en el inciso b) de la fracción II del artículo 117 de las presentes Disposiciones. Las entidades federativas se clasificarán en las regiones A, B y C de conformidad con el Anexo 26 de las presentes Disposiciones. De acuerdo con los criterios señalados, los valores de a y b se determinan de conformidad con la tabla siguiente:

	Con Convenio judicial			Sin Convenio judicial		
	Región A	Región B	Región C	Región A	Región B	Región C
a =	0.5538	0.4133	0.3051	0.3393	0.2543	0.1886
b =	0.7745	0.6532	0.5509	0.6532	0.5509	0.4646
c =	0.9304	0.8868	0.8451	0.8866	0.8450	0.8053

III. Tratándose de créditos destinados a la construcción, autoproducción, remodelación o mejoramiento de la vivienda sin afectación estructural, la Severidad de la Pérdida se obtiene en función a lo siguiente:

1. Si ATR_i ≥ 10, la SP_i = 100 %
2. Si ATR_i < 10 se le asigna una SP_i = 10 %

En donde:

ATR_i = número de atrasos observados a la fecha de cálculo de reservas, el cual se obtiene conforme lo establecido en la fracción II del Artículo 111 de las presentes Disposiciones.

La Exposición al Incumplimiento (E_i) de cada crédito de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda es igual al Saldo del Crédito (S_i).

El INFONAVIT, tratándose de créditos reestructurados bajo cualquier régimen de amortización, se realiza el cómputo de las variables MAXATR_7Mi, %VPAGOi y %PAGOi, incluyendo el historial de pagos del acreditado anterior a la reestructuración. Hasta el momento el INFONAVIT no es beneficiario de Esquemas de Cobertura de Primeras Pérdidas o Esquemas de Cobertura en Paso y Medida, otorgadas por otras Entidades Financieras.

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

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

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

La reserva por riesgo de extensión² a constituir se calcula comparando la Reserva por Riesgo de Extensión Total con la reserva por riesgo de crédito: cuando la Reserva por Riesgo de Extensión Total es mayor a la reserva por riesgo de crédito, la reserva por riesgo de extensión se reduce por el monto de la reserva de riesgo de crédito. En caso contrario, es decir, cuando la Reserva por Riesgo de Extensión Total es menor a la reserva por riesgo de crédito, la reserva por riesgo de extensión se reduce a cero.

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

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

Donde:

- RRET, es la Reserva por Riesgo de Extensión Total que se definió anteriormente.
- RRC, es la Reserva por Riesgo de Crédito definida en el apartado d.

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

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

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

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

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

$$\text{Complemento} = \text{Max}(0, VPC_2 - VPA_2)$$

Donde:

- VPA_2 , es el valor presente de la comisión de administración que se espera percibir del crédito en pesos en el siguiente bimestre.
- VPC_2 , es el valor presente del complemento que se espera aplicar en el siguiente bimestre.

Créditos totalmente reservados

En los casos en que los acreditados no cuenten con relación laboral vigente, y que la vivienda se encuentre deshabitada, abandonada, vandalizada u ocupada por terceros, considerando como mínimo 6 impagos, que sean créditos sin garantía a favor del INFONAVIT y viviendas entregadas por los acreditados mediante poder notarial, se opta por cancelar el saldo insoluto de dichos créditos contra la estimación preventiva de reservas, reconociéndose en cuentas de orden el importe de éstos en el rubro de "Otras cuentas de registro" ("Cartera administrada de créditos segregados"). Adicionalmente, en diciembre de 2013 el H. Consejo de Administración mediante acuerdo RCA-4460-12/13 aprobó las modificaciones a las "Políticas de créditos reservados al 100% y segregación" permitiendo segregar aquellos créditos con moras altas (18 o más omisos).

Las recuperaciones de créditos de cartera castigada o cartera eliminada se reconocen en los estados de resultado integral consolidados en el rubro de "estimación preventiva para riesgos crediticios", salvo que las recuperaciones provengan de pagos en especie, cuyo tratamiento se efectúan en términos del criterio B-4 "Bienes Adjudicados". Los créditos que se reestructuren y que hubieran estado eliminados, se restituyen nuevamente como cartera en los estados de situación financiera consolidados por el monto de la reestructura, reconociendo como contrapartida un ingreso neto de los gastos de juicio en el rubro "Estimación preventiva para riesgos crediticios" una vez que se cumpla con el pago sostenido del crédito reestructurado; con base en la aprobación del H. Consejo de Administración citada en el párrafo anterior, a partir de diciembre de 2013 se amplió la política para considerar como pago sostenido de estos créditos, el cumplimiento de ocho y cuatro pagos consecutivos para el caso de los créditos REA y ROA, respectivamente; consecuentemente, se constituye el monto de sus reservas de acuerdo a las metodologías del INFONAVIT. De igual manera, estas recuperaciones se reconocen en cuentas de orden en el rubro de "Otras cuentas de registro".

Metodología de estimación preventiva de reservas para los programas Crédito Integral Total (CIT) y FERUV

De acuerdo con el artículo 121 de la CUOEF, el INFONAVIT, previo a la calificación de los créditos de su Cartera Crediticia Comercial, clasifican 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 CIT y 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, el INFONAVIT calcula el monto de las reservas preventivas de estos créditos conforme a lo establecido en dicho Anexo.

El INFONAVIT determina 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 refleja en un puntaje. Los puntajes crediticios cuantitativo y cualitativo son determinados conforme a lo siguiente:

I. Puntaje Crediticio Cuantitativo

El INFONAVIT determina el puntaje crediticio cuantitativo, sumando los puntos que el acreditado obtenga para los factores de riesgo incluidos en el presente apartado. A su vez, el puntaje de los factores de riesgo es la suma de los puntos que se obtengan en cada indicador, según aplique el tipo de proyecto o activo financiado.

No.	Indicador	Rango	Puntos
1	Porcentaje de exposiciones con un máximo de 29 días de atraso con entidades financieras bancarias en los últimos 12 meses.	[0%, 78%]	113
		(78%, 94%]	150
		(94%,98%]	185
		>98%	260
		Sin información	204
2	Porcentaje de Cobertura del Crédito	[0, 100%]	246
		(100%, 190%]	257
		(190%, 350%]	269
		>350%	279
		Sin información	219

No.	Indicador	Rango	Puntos
3	Días de atraso con la Institución	El crédito presenta días de atraso menores o iguales a 30 días. Adicionalmente, son clasificados dentro de este rango aquellos créditos para los cuales el INFONAVIT haya refutado la presunción de deterioro de etapa 2 de acuerdo con lo establecido en la fracción II del artículo 110 Bis.	248
		El crédito presenta días de atraso mayores a 30 días y menores o iguales a 60 días. Adicionalmente, el crédito es clasificado dentro de este rango si presenta días de atraso mayores a 60 días y menores a 90 días, siempre que el atraso derive de cuestiones operativas y que no representen un incremento significativo del riesgo crediticio del acreditado durante la vida completa del proyecto. El Comité de Crédito o el Comité de Riesgos es el responsable de aprobar y verificar que los atrasos observados cumplen con las características descritas y los procedimientos y políticas para refutar la presunción de deterioro están formalizados dentro de los manuales de la Institución.	179
		El crédito presenta días de atraso mayores a 60 días y menores a 90. Adicionalmente, el crédito podrá ser clasificado dentro de este rango si presenta días de atraso mayores o iguales a 90 días y menores o iguales a 180 días, siempre que el atraso derive de cuestiones operativas y que no representen un incremento significativo del riesgo crediticio del acreditado durante la vida completa del proyecto. El Comité de Crédito o el Comité de Riesgos es el responsable de aprobar y verificar que los atrasos observados cumplen con las características descritas y los procedimientos y políticas para refutar la presunción de deterioro están formalizados dentro de los manuales de la Institución.	141
		El crédito presenta días de atraso mayores o iguales a 90 días y cuenta con los activos subyacentes del proyecto como garantía. Para que los activos subyacentes del proyecto puedan ser considerados como garantía, cumplen con los requisitos establecidos en el Anexo 24 de las Disposiciones, así como con los niveles de cobertura establecidos para garantías reales no financieras de conformidad con el Artículo 2 Bis 76, fracción III de las Disposiciones.	82

II.- Puntaje Crediticio Cualitativo

El INFONAVIT, para determinar el puntaje crediticio cualitativo suman los puntos correspondientes a los factores de riesgo aplicables de acuerdo con la clasificación de los créditos. A su vez cada factor de riesgo se determina sumando los puntos que obtengan los indicadores que los componen.

II-A.- Factor de riesgo fortaleza financiera

No.	Indicador		Descripción	Puntos												
1	Razones Financieras	Etapa Pre-Operativa	<p>La razón financiera correspondiente al cociente de cobertura adicional del proyecto o activo (CCAP) se encuentra dentro de los siguientes intervalos:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de proyecto</th> <th>CCAP (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)</td> <td>≥125</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de Proyectos (FP)</td> <td>≥125</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)</td> <td>≥100</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de bienes (FA)</td> <td>≥190</td> </tr> <tr> <td>Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*</td> <td>≥190</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de proyecto	CCAP (%)	Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	≥125	Financiamiento de Proyectos (FP)	≥125	Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	≥100	Financiamiento de bienes (FA)	≥190	Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	≥190	42
Tipo de proyecto		CCAP (%)														
Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	≥125															
Financiamiento de Proyectos (FP)	≥125															
Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	≥100															
Financiamiento de bienes (FA)	≥190															
Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	≥190															

No.	Indicador		Descripción	Puntos																
1	Razones Financieras	Etapa Pre-Operativa	<p>La razón financiera correspondiente al cociente de cobertura adicional del proyecto o activo (CCAP) se encuentra dentro de los siguientes intervalos:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de proyecto</th> <th>CCAP (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)</td> <td><125</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de Proyectos (FP)</td> <td><125</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)</td> <td><100</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de bienes (FA)</td> <td><190</td> </tr> <tr> <td>Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*</td> <td><190</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de proyecto	CCAP (%)	Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	<125	Financiamiento de Proyectos (FP)	<125	Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	<100	Financiamiento de bienes (FA)	<190	Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	<190	24				
		Tipo de proyecto	CCAP (%)																	
		Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	<125																	
Financiamiento de Proyectos (FP)	<125																			
Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	<100																			
Financiamiento de bienes (FA)	<190																			
Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	<190																			
Sin Información	24																			
Etapa operativa	<p>Ambas razones financieras: el cociente de capacidad de cobertura anual (CCCA) y el cociente de cobertura adicional (CCAP) se encuentran dentro de los siguientes intervalos:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de proyecto</th> <th>CCCA (%)</th> <th>CCAP (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)</td> <td>≥125</td> <td>≥140</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de Proyectos (FP)</td> <td>≥125</td> <td>≥140</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)</td> <td>≥100</td> <td>≥200</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de bienes (FA)</td> <td>≥190</td> <td>≥195</td> </tr> <tr> <td>Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*</td> <td>≥190</td> <td>≥200</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de proyecto	CCCA (%)	CCAP (%)	Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	≥125	≥140	Financiamiento de Proyectos (FP)	≥125	≥140	Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	≥100	≥200	Financiamiento de bienes (FA)	≥190	≥195	Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	≥190	≥200	42
Tipo de proyecto	CCCA (%)	CCAP (%)																		
Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	≥125	≥140																		
Financiamiento de Proyectos (FP)	≥125	≥140																		
Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	≥100	≥200																		
Financiamiento de bienes (FA)	≥190	≥195																		
Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	≥190	≥200																		

		<p>Al menos una razón financiera está dentro de los siguientes intervalos, considerando la razón con valor más bajo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de proyecto</th> <th>CCCA (%)</th> <th>CCAP (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)</td> <td>[115,125]</td> <td>[135,140]</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de Proyectos (FP)</td> <td>[115,125]</td> <td>[135,140]</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)</td> <td>[145,155]</td> <td>[100,200]</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de bienes (FA)</td> <td>[175,180]</td> <td>[190,195]</td> </tr> <tr> <td>Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*</td> <td>[145,155]</td> <td>[100,200]</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de proyecto	CCCA (%)	CCAP (%)	Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	[115,125]	[135,140]	Financiamiento de Proyectos (FP)	[115,125]	[135,140]	Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	[145,155]	[100,200]	Financiamiento de bienes (FA)	[175,180]	[190,195]	Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	[145,155]	[100,200]	35
Tipo de proyecto	CCCA (%)	CCAP (%)																			
Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	[115,125]	[135,140]																			
Financiamiento de Proyectos (FP)	[115,125]	[135,140]																			
Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	[145,155]	[100,200]																			
Financiamiento de bienes (FA)	[175,180]	[190,195]																			
Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	[145,155]	[100,200]																			

		II-A.- Factor de riesgo fortaleza financiera																				
No.	Indicador	Descripción		Puntos																		
1	Razones Financieras	Etapa operativa	<p>Al menos una razón financiera está dentro de los siguientes intervalos, considerando la razón con valor más bajo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo de proyecto</th> <th>CCAP (%)</th> <th>CCCA (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)</td> <td><115</td> <td><135</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de Proyectos (FP)</td> <td><115</td> <td><135</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)</td> <td><145</td> <td><100</td> </tr> <tr> <td>Financiamiento de bienes (FA)</td> <td><175</td> <td><190</td> </tr> <tr> <td>Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*</td> <td><145</td> <td><100</td> </tr> </tbody> </table>	Tipo de proyecto	CCAP (%)	CCCA (%)	Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	<115	<135	Financiamiento de Proyectos (FP)	<115	<135	Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	<145	<100	Financiamiento de bienes (FA)	<175	<190	Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	<145	<100	24
			Tipo de proyecto	CCAP (%)	CCCA (%)																	
Bienes raíces generadores de rentas (BRGR)	<115	<135																				
Financiamiento de Proyectos (FP)	<115	<135																				
Financiamiento de mercancías o productos básicos (FC)	<145	<100																				
Financiamiento de bienes (FA)	<175	<190																				
Los proyectos sin contrato de compraventa o cobertura de precios se consideran dentro de la categoría FP*	<145	<100																				
		Sin información	24																			
2	Análisis de estrés	Se realizó un análisis de estrés y el resultado indica que el proyecto o la explotación de activo puede cumplir con sus obligaciones financieras en condiciones económicas y/o sectoriales severamente estresadas.		42																		
		No se realizó análisis de estrés, o bien, se realizó un análisis de estrés y el resultado indica que el proyecto o la explotación del activo puede presentar dificultades para cumplir con sus obligaciones financieras en condiciones económicas o sectoriales severamente estresadas.		30																		
3	Estructura Financiera	Se estima que el flujo de efectivo del proyecto o de la explotación del activo continúe generándose después de la fecha de vencimiento del crédito, por un período superior al máximo entre el 25% del plazo total del crédito y un año. Esto implica que el acreditado cuenta con la capacidad de hacer reembolsos aún después de la fecha de vencimiento del crédito en caso de tener problemas para pagar toda la deuda en tiempo.		43																		
		Se estima que el flujo de efectivo del proyecto o de la explotación del activo continúe generándose después de la fecha de vencimiento del crédito, durante un periodo superior al máximo entre el 15% del plazo total del crédito y un año. Esto implica que el acreditado cuenta con la capacidad de hacer reembolsos aun después de dicha fecha en caso de tener problemas para pagar toda la deuda en tiempo.		33																		

II-A.- Factor de riesgo fortaleza financiera			
No.	Indicador	Descripción	Puntos
3	Estructura Financiera	Se estima que el flujo de efectivo del proyecto o de la explotación del activo continúe generándose después de la fecha de vencimiento del crédito, en un periodo superior a seis meses y máximo de un año. Esto implica que el acreditado cuenta con capacidad, aunque limitada, de hacer reembolsos aun después de la fecha de vencimiento del crédito en caso de tener problemas para pagar toda la deuda en tiempo.	27
		El tiempo de ejecución del proyecto no excede el plazo del préstamo, o en caso de exceder el plazo del préstamo lo excede durante un periodo inferior o igual a 6 meses.	15
		No aplica para créditos donde el flujo de efectivo proviene de la venta del activo.	43
		Sin información	15

II-B.- Factor de riesgo entorno político y legal			
4	Riesgo Político, incluyendo Riesgo de transferencia, considerando el tipo de proyecto y los mitigantes. Apoyo del gobierno y entorno regulatorio	Los proyectos o la explotación del activo cuentan con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> Nula exposición a riesgo político, de ser necesario, el proyecto cuenta con fuertes instrumentos de mitigación, de acuerdo con lo mencionado en los incisos I a V correspondientes a Riesgo Político del rubro Definiciones del presente Anexo. Nula presencia de cambios regulatorios que podrían afectar la viabilidad del proyecto. Adicionalmente, el proyecto es de importancia estratégica para país, por lo que cuenta con fuerte apoyo del gobierno. 	44
		Los proyectos o la explotación del activo cuentan con al menos una de las características que se mencionan a continuación: <ul style="list-style-type: none"> Baja exposición a riesgo político, de ser necesario el proyecto cuenta con instrumentos de mitigación, de acuerdo con lo mencionado en los incisos I a V correspondientes a Riesgo Político del rubro Definiciones del presente Anexo. Hay posibilidad de que existan cambios regulatorios que podrían afectar la viabilidad del proyecto a largo plazo. Adicionalmente el proyecto es de importancia estratégica o considerable para el país por lo tanto cuenta buen nivel de apoyo del gobierno. 	33
		Los proyectos o la explotación del activo cuentan con al menos una de las características que se mencionan a continuación: <ul style="list-style-type: none"> Moderada exposición a Riesgo político, de ser necesario, el proyecto cuenta con instrumentos de mitigación, aunque estos son débiles. Existe la presencia de cambios regulatorios que podrían afectar la viabilidad del proyecto a mediano plazo. Adicionalmente el proyecto no se considera estratégico para el país, o bien, el apoyo por parte del gobierno puede no ser explícito. 	29
		Los proyectos o la explotación del activo cuentan con al menos una de las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> Alta exposición a riesgo político, débiles o nulos instrumentos de mitigación. Existe la presencia de problemas y cambios regulatorios que afectan la viabilidad del proyecto. El proyecto no es clave para el país y no cuenta con apoyo por parte del gobierno. 	21
		Sin información	21

II-B.- Factor de riesgo entorno político y legal			
5	Riesgo por eventos de fuerza mayor (Validación al menos una vez al año)	El desarrollo del proyecto o la explotación del activo no se ven afectados, ni son propensos a ser afectados por la presencia de guerras, disturbios civiles, desastres naturales o cualquier imprevisto de fuerza mayor ajeno completamente al proyecto.	43
		El desarrollo del proyecto o la explotación del activo se encuentra o es propenso a encontrarse en riesgo por la presencia de guerras, disturbios civiles, desastres naturales o cualquier imprevisto de fuerza mayor ajeno completamente al proyecto, lo que pudiera derivar en interrupciones a la obra u operación del activo o proyecto y, por consiguiente, un deterioro en la calidad crediticia del acreditado.	34
		Sin información	34
6	Adquisición de todos los apoyos y aprobaciones	El proyecto cuenta con estudios de impacto ambiental y en estos se determinó que el impacto ambiental no es significativo y cuenta con todas las aprobaciones necesarias en materia local para su desarrollo, o bien, si por la naturaleza del proyecto, no se requieren estudios de impacto ambiental y este cuenta con todas las aprobaciones necesarias en materia local para su desarrollo.	43
		El proyecto no cuenta con estudios de impacto ambiental, o bien, derivado del proceso de evaluación del impacto ambiental, se determinó que existe un impacto ambiental relevante o significativamente negativo, o bien, no cuenta con todas las aprobaciones necesarias en materia local para su desarrollo, lo que pudiera derivar en interrupciones a la obra u operación del activo o proyecto y, por consiguiente, un deterioro en la calidad crediticia del acreditado.	21
		Sin información	21
7	Cumplimiento de los contratos, garantías	Se cuenta con todos los instrumentos legales necesarios para el cumplimiento de contratos y la ejecución de garantías.	41
		Existen cuestiones clave sin resolver que ponen en riesgo o impedirían el cumplimiento de contratos o la ejecución de garantías.	31
		Sin información	31

II-C.- Factor de riesgo características de la transacción			
8	Riesgo por construcción	Todos los permisos necesarios para dar inicio a la construcción fueron obtenidos.	46
		Algunos permisos necesarios para dar inicio a la construcción aún están pendientes, pero su solicitud ya fue realizada y su obtención se considera muy probable. Además, que el periodo de obtención no obstaculiza ni retrasa la puesta en marcha del proyecto.	36
		Algunos permisos necesarios para dar inicio a la construcción aún están pendientes y aún no han sido solicitados, pero el proceso para su obtención está bien definido y se considera de fácil aprobación. El periodo necesario para obtener estos permisos es razonable, sin obstaculizar o retrasar la puesta en marcha del proyecto.	32
		Los permisos clave necesarios para dar inicio a la construcción aún deben ser obtenidos y no se consideran de fácil aprobación, lo que ha retrasado la puesta en marcha del proyecto.	20
		No aplica	46
		Sin información	20

II-C.- Factor de riesgo características de la transacción			
9	Tipo de contrato de construcción	El contrato de construcción cuenta con precio fijo y fechas concretas de realización. El contrato está formalizado bajo la modalidad Ingeniería, Adquisición y Construcción, lo cual brinda mayor certeza a la realización del proyecto.	42
		El contrato de construcción cuenta con precio fijo y fechas concretas de realización. El contrato no necesariamente es del tipo del tipo Ingeniería, Adquisición y Construcción, lo cual no brinda suficiente certeza para la realización del proyecto.	32
		No hay contrato de construcción o éste no cuenta con precio fijo. Existen problemas de interacción con múltiples contratistas.	26
		No aplica	42
		Sin información	26
10	Riesgo Operativo	Existencia de un contrato de operación y mantenimiento que cubre las etapas de planeación, movilización, operación y el plazo del crédito.	44
		Existencia de un contrato de operación y mantenimiento que cubre al menos la etapa de operación.	37
		Sin contrato de operación y mantenimiento, riesgo de costos operativos altos. O bien, a pesar de existir el contrato de operación y mantenimiento la experiencia del contratista es poca o nula.	26
		No aplica	44
		Sin información	26
11	Riesgo de Suministro	*Este criterio aplica sólo para los proyectos que involucran la extracción y venta de recursos naturales o proyectos que dependan del suministro de recursos naturales como fuente principal de combustible o materia prima.	
		Las reservas de hidrocarburos, minerales u otros recursos naturales necesarios para el desarrollo del proyecto se encuentran previamente auditadas, probadas y desarrolladas con probabilidad mayor o igual a 90 % de ser recuperadas.	42
		Reservas de hidrocarburos, minerales u otros recursos naturales necesarios para el desarrollo del proyecto se encuentran previamente auditadas, probadas y desarrolladas con probabilidad entre el 50 % y 90 % de ser recuperadas.	33
		Reservas de hidrocarburos, minerales u otros recursos naturales necesarios para el desarrollo del proyecto no desarrolladas y cuentan con una probabilidad inferior al 50 % de ser recuperadas.	28
		No aplica	42
		Sin información	28

II-D.- Factor de riesgo paquete estratégico			
12	Prenda de activos	El proyecto cuenta con alguna de las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> • Los activos subyacentes se encuentran suscritos en el Registro Único de Vivienda (RUV) y cuentan con una Clave Única de Vivienda (CUV). • El proyecto se encuentra en etapa operativa y el INFONAVIT tiene prelación sobre la totalidad del valor del activo subyacente, es decir, se cuenta con todos los activos del proyecto como garantía. 	42
		El proyecto se encuentra en etapa operativa y el INFONAVIT tiene prelación sobre el 50% o más del valor del activo subyacente, es decir, se cuenta con la mayor parte del valor de los activos del proyecto como garantía.	36
		El proyecto se encuentra en etapa pre-operativa, o bien, se encuentra en etapa operativa pero el INFONAVIT no cuenta con activos del proyecto como garantía, o tiene prelación sobre menos del 50% del valor de los activos subyacentes.	28
		Sin información	28

II-D.- Factor de riesgo paquete estratégico			
13	Control de la Institución sobre el flujo de efectivo	La principal prioridad de uso del flujo de efectivo durante las operaciones es prever todos los gastos necesarios para mantener las operaciones en curso, seguido por el pago de deuda y por último por la constitución de cuentas de reserva.	40
		Se permite el gasto de capital por delante de cualquier componente de pago de deuda o constitución de cuentas de reserva, es decir, el pago del servicio de deuda no está dentro de las principales prioridades de uso de los flujos de efectivo.	21
		Sin información	21
14	Fondos de Reserva	Se cumplen todas las características siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • - El acreditado ha creado la cuenta de reserva de servicio de deuda, la cual fue incluida dentro de los costos de construcción presupuestados para el proyecto, es decir, este fondo de reserva fue creado desde el comienzo de la etapa pre-operativa. • - La cuenta de reserva de servicio de deuda tiene una cobertura mayor a 6 meses. • - La cuenta de reserva de pago de deuda que se genera mes a mes a partir del flujo de efectivo, tiene la capacidad de cubrir el total de la deuda correspondiente. 	43
		Se cumplen todas las características siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • - El acreditado ha creado la cuenta de reserva de servicio de deuda, la cual fue incluida dentro de los costos de construcción presupuestados para el proyecto, es decir, este fondo de reserva fue creado desde el comienzo de la etapa pre-operativa. • - Esta cuenta de reserva está constituida con un monto que pueda cubrir los próximos 6 meses del pago de deuda. • -La cuenta de reserva de pago de deuda que se genera mes a mes a partir del flujo de efectivo, tiene la capacidad de cubrir la deuda correspondiente o en caso de no poder cubrir el monto total de la deuda con la reserva de pago de deuda, este pago se puede completar con la cuenta de reserva de servicio de deuda. 	36
		Los fondos de reserva se encuentran financiados a partir de los flujos de efectivo operativos, es decir, a partir de la etapa operativa, o bien, no cumplen con las características para ser calificadas en un nivel superior.	26
		No aplica	43
		Sin información	26

II-E.- Factor de riesgo fortaleza del patrocinador			
15	Historial del patrocinador, solidez financiera y experiencia en el país, sector	<p>El patrocinador del proyecto debe de cumplir con las características siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El patrocinador del proyecto cuenta con amplia experiencia en la industria correspondiente y, por lo tanto, con la habilidad de proporcionar cualquier soporte técnico y operativo que sea requerido para el proyecto. • El patrocinador cuenta con la capacidad financiera para respaldar el proyecto si este entra en dificultad. • El capital que el patrocinador ha aportado en el proyecto representa al menos el 20% del capital total invertido en el proyecto, lo cual da al propio patrocinador el incentivo de proporcionar el soporte para proteger su inversión si el proyecto entra en dificultades. • Se proyecta un retorno razonable del monto de capital invertido por el patrocinador. 	42
		<p>El patrocinador del proyecto cumple con al menos una de las características siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El patrocinador del proyecto cuenta con poca experiencia en la industria correspondiente y, por lo tanto, podría presentar contratiempos para proporcionar cualquier soporte técnico y operativo que sea requerido para el proyecto. 	

II-E.- Factor de riesgo fortaleza del patrocinador			
15	Historial del patrocinador, solidez financiera y experiencia en el país, sector	<ul style="list-style-type: none"> • El patrocinador cuenta con la capacidad (aunque no necesariamente la obligación) financiera para respaldar el proyecto si este entra en dificultad. • El capital que el patrocinador ha aportado en el proyecto representa menos del 20% del capital total invertido en el proyecto. • Se proyecta un retorno suficiente del monto de capital invertido por el patrocinador. 	31
		<p>El patrocinador del proyecto cumple con al menos una de las características siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nula experiencia en la industria correspondiente y, entonces, no cuenta con la habilidad de proporcionar cualquier soporte técnico y operativo que sea requerido para el proyecto. • Adicionalmente, el patrocinador cuenta con poca capacidad financiera para respaldar el proyecto si este entra en dificultad. • El patrocinador no cuenta con capital invertido en el proyecto. • Se proyecta un retorno insuficiente del monto de capital invertido por el patrocinador. 	15
		Sin información	15

II-F.- Factor de riesgo cobertura de seguros.			
16	Cobertura de Seguros	Amplia cobertura de seguros para las etapas pre-operativa y operativa, es decir, se tienen coberturas para diferentes riesgos, como de pérdidas físicas, daño a las obras y material de equipamiento en la zona del proyecto, cobertura de averías mecánicas y eléctricas, etc., y la suma asegurada es suficiente.	40
		Cobertura de seguros ya sea en la etapa pre-operativa, en la operativa o en ambas, superior a la básica, sin llegar a ser amplia, es decir, se cubren solo algunos riesgos y la suma asegurada podría ser insuficiente en caso de siniestros de importancia mayor; o bien, se cuenta con cobertura amplia solo en una de las etapas pre-operativa u operativa.	36
		Básica o nula cobertura de seguros en al menos una de las etapas pre-operativa u operativa, es decir, pérdidas físicas, daño a las obras y material de equipamiento en la zona del proyecto pudieran no estar cubiertos. Nulo o débil seguro que compense pérdidas de ganancias o costos adicionales por el retraso de la obra o, una vez puesto en marcha, el retraso de producción.	31
		No Aplica	40
		Sin información	31

II-G.- Factor de riesgo Etapa del proyecto.			
17	Etapa del proyecto	Etapa pre-operativa: cuando el proyecto tiene como finalidad el alquiler o arrendamiento del activo, la etapa pre-operativa se considera desde la fecha en que se origina el crédito y hasta el inicio de las operaciones del proyecto o activo, o bien el inicio del arrendamiento o alquiler del activo. Este periodo puede incluir las pruebas de desempeño de construcción y cualquier puesta en marcha de planta, rectificación de defectos y aceptación final de la construcción.	29
		Etapa operativa: Empieza al finalizar la etapa de construcción y continúa hasta el final de la vida del proyecto o hasta el pago de la totalidad de la deuda contraída por el mismo. En esta etapa se comienzan a generar los ingresos, flujos de efectivo o derechos de cobro que derivan de la realización, puesta en marcha o explotación del proyecto o activo financiado.	41

II-H.- Factor de riesgo características del activo.			
18	FP y FP*	El proyecto produce servicios esenciales o mercancía que se vende ampliamente en un mercado mundial; la salida puede ser fácilmente absorbida a precios proyectados, incluso con tasas bajas en el crecimiento histórico del mercado.	44
		El proyecto produce servicios esenciales o mercancía que se vende ampliamente en un mercado regional que lo absorbe a precios proyectados a tasas de crecimiento históricas.	37
		El producto se vende en un mercado limitado que puede absorberlo solo a precios más bajos que los proyectados.	31
		La salida del proyecto es solicitada por solo uno o unos pocos compradores o generalmente no se vende en un mercado organizado.	23
		Sin información	31

Para determinar el puntaje total, el INFONAVIT asigna los puntos del rango "Sin información", cuando un indicador no cumpla con lo establecido en el Apartado V Definiciones del Anexo 29.

De acuerdo con la sección III del Anexo 29, el puntaje crediticio total se obtiene aplicando la siguiente expresión:

$$\text{Puntaje Crediticio Total}_i = \alpha(\text{Puntaje Crediticio Cuantitativo}_i) + (1 - \alpha)(\text{Puntaje Crediticio Cualitativo}_i)$$

En donde $\alpha = 60\%$

De conformidad con el apartado IV del Anexo 29, se constituyen las reservas preventivas de cada crédito como la multiplicación del porcentaje aplicable conforme a las tablas de los incisos i) y ii) por la Exposición al Incumplimiento (EI), que corresponda de conformidad con el Artículo 115 de las Disposiciones:

$$EI = S_i$$

- i) Para créditos que se encuentren en etapa 1 o etapa 2 conforme a las clasificaciones contenidas en el artículo 110 Bis de las Disposiciones, así como aquellos que se encuentren en etapa 3 que adicionalmente cuenten con el activo subyacente del proyecto como garantía o bien con garantías reales no financieras que cumplan con los niveles de sobre cobertura C** de conformidad con el Artículo 2 Bis 76, fracción III, o bien, que cuenten con garantías reales financieras cuyo valor descontado cubra al menos el 30% de la Exposición al Incumplimiento (EI), siempre que tales garantías cumplan con los requisitos del Anexo 24 para ser reconocidas como mitigantes de riesgo crediticio, el porcentaje que se utiliza para la determinación de la reserva crediticia es el que corresponda a su Puntaje Crediticio Total de conformidad con la siguiente tabla:

Puntaje Crediticio Total	Porcentaje aplicable
760 o más	0.50%
(745,760)	0.55%
(735,745)	0.70%
(719,735)	0.87%
(704,719)	1.14%
(689,704)	1.46%
(674,689)	1.88%
(659,674)	2.41%
(629,659)	3.49%
(614,629)	4.93%
(599,614)	6.19%
(584,599)	7.72%
(566,584)	9.72%
(548,566)	12.30%
(530,548)	15.27%
(512,530)	18.55%
(494,512)	22.01%
(476,494)	25.50%
(458,476)	28.84%
(440,458)	31.91%
(0,440)	34.47%

- ii) Para los créditos que se encuentren en etapa 3 conforme al artículo 110 Bis y no cuenten con los activos subyacentes del proyecto como garantía, o bien los activos o garantías reales no financieras adicionales no cumplan con los niveles de sobre cobertura C** establecidos para garantías reales no financieras de conformidad con el Artículo 2 Bis 76, fracción III, o cuentan con garantías reales financieras cuyo valor descontado cubre menos del 30% de la Exposición al Incumplimiento (EI), o bien que tales garantías reales, tanto no financieras como financieras, no cumplan con los requisitos del Anexo 24 para ser reconocidas como mitigantes del riesgo, el porcentaje aplicable para el cálculo de reservas crediticias es el que corresponda a los meses transcurridos después de haber sido clasificado en etapa 3 de acuerdo con la siguiente tabla:

Meses después de ingresar a etapa 3 de riesgo de crédito	Porcentaje aplicable
(0,3)	45.0%
(3,6)	55.0%
(6,9)	62.0%
(9,12)	66.0%
(12,15)	72.0%
(15,18)	75.0%
(18,21)	78.0%
(21,24)	81.0%
(24,27)	88.0%
(27,30)	91.0%
(30,33)	94.0%
(33,36)	96.0%
36 o más	100%

Se considera que los créditos de CIT y FERUV son sin garantía por lo que el cálculo de reservas se realiza de acuerdo con la tabla del inciso ii).

g) Partidas diferidas

Se integra por el monto neto entre costos de transacción por otorgamiento de crédito.

h) Otras cuentas por cobrar, neto

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

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

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

La cartera bursatilizada de cada emisión es cedida a un fideicomiso constituido en NAFIN (Fiduciaria); las bursatilizaciones se consideran operaciones de transferencia de propiedad de dominio, en contraprestación a esta cesión de derechos, el INFONAVIT recibe el efectivo producto de la colocación de los Certificados entre el gran público inversionista y Certificado Fiduciario Subordinado, que representa un porcentaje de derechos de cobro cedidos, que son reconocidos como Derechos de Cobro Constancias Fiduciarias CEDEVIS. Estas constancias representan un sobre colateral inicial para los tenedores de los CEDEVIS de entre el 16% y el 30% de los activos iniciales del Fideicomiso.

La estrategia del INFONAVIT para la gestión de las Constancias Fiduciarias de CEDEVIS consiste en:

- Administrar los flujos de efectivo asegurándose el cumplimiento de los términos contractuales.
- Mantener la posición durante la vida de las emisiones bursátiles.
- Devolver los créditos al originador de la cartera, el INFONAVIT, cuando se extingan las obligaciones de los bonos emitidos y se extinga legalmente el Fideicomiso correspondiente.

Características del activo

Contractualmente el INFONAVIT tiene la opción de ejercer la compra anticipada de los CEDEVIS cuando el saldo insoluto del bono tenga un valor nominal menor al 10%. Para la amortización anticipada de los bonos se genera un pasivo a favor del fideicomiso para la transferencia de los recursos y se realiza el alta de los créditos en el portafolio del INFONAVIT con la consecuente cancelación de las constancias reconocidas en el rubro "Derechos de cobro". El diferencial entre los activos y pasivos reconocidos y el monto de la transferencia de recursos se reconoce en el resultado del ejercicio en el rubro de "Resultado de la Amortización CEDEVIS".

El principal valor de las constancias fiduciarias reside en recibir el patrimonio del fideicomiso extinto; principalmente compuesto por cartera hipotecaria, bienes adjudicados a favor del fideicomiso emisor y remanentes líquidos registrados en la cuenta bancaria del fideicomiso emisor. El Instituto como el tenedor de la constancia recibe, además de posibles flujos, otro activo (los créditos hipotecarios), no se puede medir por costo amortizado.

Medición de las Constancias

Por lo anterior, el valor de la constancia que el INFONAVIT reconoce en el rubro de "Derechos de cobro, neto", consistentemente con el modelo de negocio y las características del activo financiero las constancias se miden a Valor Razonable con cambios en la utilidad o pérdida del periodo, conforme a las políticas contables vigentes del INFONAVIT.

La Comisión estableció el requerimiento a ciertas entidades que divulgan su información financiera al público a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) para que a partir de 2012 elaboren y divulguen obligatoriamente su información financiera con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los fideicomisos de CEDEVIS han publicado su información contable conforme a IFRS desde 2018, reconociendo dentro del estado de situación financiera del Fideicomiso, el valor de las Constancias a Costo Amortizado.

Por lo tanto, la información financiera que se publica en la BMV sobre las Constancias de CEDEVIS en los estados financieros de los Fideicomisos de CEDEVIS difiere de la que el INFONAVIT presenta en sus estados financieros.

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

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.

El ratio de pérdida por grupo de atraso es calculado con la siguiente expresión:

$$\text{Ratio de Pérdida (RPk)} = PIk \times SP$$

Dónde:

PIk: Probabilidad de incumplimiento correspondiente al k-ésimo segmento de riesgo.

SP: Severidad de la Pérdida dado el incumplimiento correspondiente a la cartera total.

Probabilidad de incumplimiento (*Ik*)

El marco teórico se centra en la construcción de una matriz de porcentajes de transición, con base en el saldo acumulado de este rubro que migra de un tramo de mora a otro mes con mes, durante el transcurso de un año, considerando como estado absorbente la llegada a los 91 días de atraso. Lo anterior permite definir mediante una función recurrente un símil a una curva de probabilidades de transición, tomando como estados a cada uno de los tramos de mora. Ejemplo (Otra información):

Fecha	BUCKET 1	BUCKET 2	BUCKET 3	BUCKET 4	BUCKET 5
ene-17	1,131,676,863.76	249,538,383.27	17,509,224.14	9,186,529.35	43,441,656.65
feb-17	376,653,821.22	123,135,763.80	70,631,342.44	7,937,697.79	42,314,334.65
mar-17	686,955,801.26	78,885,345.06	28,824,750.09	40,650,007.73	44,953,897.29
abr-17	539,264,299.06	232,355,352.12	13,384,512.40	23,006,045.96	70,724,481.20
may-17	514,724,501.52	39,918,932.28	159,242,446.67	11,124,152.21	71,017,647.76
jun-17	496,514,457.66	56,749,197.94	6,450,434.76	151,609,958.59	56,254,496.12
jul-17	464,497,961.28	55,493,656.68	14,323,611.32	3,270,203.52	131,877,807.42
ago-17	464,760,584.19	60,313,853.45	7,280,207.10	3,116,707.45	129,917,819.77
sep-17	498,962,906.71	66,545,937.35	27,257,921.37	5,296,564.34	123,914,628.98
oct-17	648,094,529.91	76,700,499.48	15,102,361.07	12,816,674.09	124,379,274.61
nov-17	722,213,864.86	106,478,578.73	10,637,630.62	4,317,642.26	46,749,839.32
dic-17	859,706,345.18	101,107,782.16	10,432,737.91	8,004,427.87	46,738,269.37

Calcula la probabilidad de transición de cada uno de los buckets (P_i) y la multiplicación de estos se puede interpretar como una probabilidad de transición al incumplimiento (P_{i-4}).

Probabilidad de Transición	BUCKET 1	BUCKET 2	BUCKET 3	BUCKET 4
P_i	15.25%	31.72%	73.16%	100%
P_{i-4}	3.54%	23.21%	73.16%	100%

Con la finalidad de suavizar y de asegurar una curva monótona creciente, se ajustó la probabilidad de incumplimiento a una función Weibull que simula la tendencia del comportamiento empírico de las probabilidades de transición al incumplimiento.

Weibull

$$(t, a, k) = 1 - \exp(-(t/a)^k) \text{ si } t \geq 0 \text{ en otro caso } 0$$

La probabilidad de incumplimiento estimada

BUCKET	PI	Weibull
1	3.54%	3.31%
2	23.21%	27.13%
3	73.16%	69.06%
4	100%	100%

Severidad de la Pérdida

En este sentido la Severidad de la Pérdida (SP) será:

$$SP = 1 - \% \text{ Recuperación}$$

$$\% \text{ Recuperación} = \frac{\sum \text{ Saldo recuperado}}{\sum \text{ Saldo incumplido}}$$

Empleavit

En octubre de 2015, inició operaciones el Empleavit, era 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 existía la cobranza social, es decir, no existían productos de reestructuras, prórrogas ni tolerancia en el pago. Por ello, una vez que el crédito se encontraba vencido se detonaba la recuperación de la garantía.

I. Insumos y definiciones:

Monto exigible	Cantidad que, conforme al estado de cuenta, el acreditado debe cubrir en el periodo de facturación, para amortizar el capital y los intereses. Dentro de este monto, deben incluirse las cantidades correspondientes al resto de los accesorios del crédito que el acreditado está obligado a pagar dentro de dicho periodo de facturación. No se consideran dentro del Monto exigible del periodo los Montos exigibles anteriores no pagados. Si la facturación es quincenal o semanal, se deben sumar los Montos exigibles de las 2 quincenas o 4 semanas de un mes, respectivamente, de modo que el Monto Exigible corresponda a un periodo de facturación mensual.
Pago realizado	Suma de las cantidades entregadas por el acreditado en el periodo de facturación. No se consideran como Pago Realizado a los castigos, quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que se efectúen al crédito o grupo de créditos. La variable Pago Realizado debe ser mayor o igual a 0.
Valor de la vivienda (Vi)	Al valor de la vivienda al momento de la originación, actualizado de conformidad con lo siguiente: I. Para créditos con fecha de originación previa al 1 de enero de 2000, en 2 etapas: a) Primera etapa, mediante el Salario Mínimo General (SMG): $\text{Valor de la Vivienda 1era. etapa} = \frac{SMG_{\frac{31}{Dic}}}{SMG_{\text{en el mes de originación}}} \times \text{Valor de la vivienda en la originación}$

Valor de la vivienda (<i>Vi</i>)	<p>En donde:</p> <p>Valor de la vivienda en la originación corresponde al valor de la vivienda conocido por medio de avalúo al momento de la originación del crédito.</p> <p>b) Segunda etapa, mediante el Índice Nacional de Precios al Consumidor mensual (INPC):</p> $\text{Valor de la Vivienda} = \frac{\text{INPC}_{\text{mes de calificación}}}{\text{INPC}_{\frac{01}{\text{Ene}} \frac{2000}}}} \times \text{Valor de la vivienda 1era. etapa}$ <p>II. Para créditos con fecha de originación a partir del 1 de enero de 2000, conforme al inciso b) del numeral I anterior:</p> $\text{Valor de la Vivienda} = \frac{\text{INPC}_{\text{mes de calificación}}}{\text{INPC}_{\text{en el mes de originación}}} \times \text{Valor de la vivienda en la originación}$ <p>En todo caso, el valor de la vivienda al momento de la originación se actualiza mediante realización de avalúo formal.</p>
Saldo del crédito (<i>Si</i>)	<p>Al saldo insoluto a la fecha de la calificación, el cual representa el monto del crédito efectivamente otorgado al acreditado, ajustado por los intereses devengados y actualizaciones, menos los pagos al seguro que, en su caso, se hubiera financiado, los cobros de principal e intereses, así como por las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos que, en su caso, se hayan otorgado.</p> <p>En todo caso, el monto sujeto a la calificación no debe incluir los intereses devengados no cobrados, reconocidos en cuentas de orden dentro del estado de situación financiera de créditos que estén en cartera etapa 3.</p>
Días de atraso	<p>Número de días naturales a la fecha de la calificación, durante los cuales el acreditado no haya liquidado en su totalidad el monto exigible en los términos pactados en el estado de cuenta del acreditado.</p> <p>Esta variable debe ser expresada como un número entero y debe ser mayor o igual a 0.</p>
<i>ATR_i</i>	<p>Número de Atrasos Mensuales observados a la fecha de cálculo de reservas, el cual se obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:</p> $\text{Número de atrasos mensuales} = \left(\frac{\text{Días de atraso}}{\text{Días naturales del periodo de facturación mensual}} \right)$ <p>Cuando este número resulte no entero, toma el valor del entero inmediato superior.</p>
Tipo de régimen	<p>Se define como:</p> <p>ROA, a los créditos cuyos titulares, a la fecha de calificación, mantengan una relación de trabajo vigente</p> <p>REA, a los créditos cuyos titulares, a la fecha de calificación, no cuenten con una relación de trabajo vigente. Adicionalmente, se consideran dentro de este régimen para efectos de la calificación, a los créditos cuyos titulares a la fecha de calificación sean derechohabientes no activos.</p>
Tasa de retención laboral	<p>Razón de la retención laboral de la empresa donde labora el acreditado a la fecha de calificación, la cual se obtiene con la siguiente fórmula:</p> $\text{Ret}_t = \frac{\text{Num empleados que empezaron el año } t \text{ que siguen en la empresa al final del año } t}{\text{Num empleados que empezaron el año } t}$

El INFONAVIT, considera el pago realizado a las cantidades obtenidas en el ejercicio de sus facultades como organismo fiscal autónomo a que se refiere el artículo 30 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, siempre que dichas cantidades se reconozcan mediante cuentas por cobrar a patrones y estas sean reflejadas en el estado de cuenta del acreditado como efectivamente enteradas por el patrón, disminuyendo el adeudo que corresponda. Asimismo, el INFONAVIT crea las reservas correspondientes a la mencionada cuenta por cobrar conforme a lo dispuesto en los Criterios Contables.

El Monto exigible, el Pago realizado, el Valor de la vivienda, así como el saldo del crédito es expresado en moneda nacional y a dos decimales.

II. 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, de acuerdo con lo siguiente:

Etapa 1	Para los créditos que cumplan: <ul style="list-style-type: none"> • Créditos con $ATR_i \leq 1$.
Etapa 2	Para los créditos que cumplan: <ul style="list-style-type: none"> • Créditos con $ATR_i > 1$ y $ATR_i \leq 3$.
Etapa 3	Para los créditos que cumplan: <ul style="list-style-type: none"> • 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 se realizan sin la necesidad del cumplimiento de lo contenido en la tabla anterior. Los criterios bajo los cuales el INFONAVIT realiza dicha migración están formalizados dentro de sus manuales de políticas y procedimientos y son aplicados de forma consistente. El INFONAVIT documenta 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 puede 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.

El INFONAVIT constituye reservas preventivas para cada uno de los créditos de la cartera Empleavit, de acuerdo con alguno de los esquemas que se muestran a continuación:

- I. Para aquellos créditos clasificados en etapa 1 y 3 de conformidad con el artículo 109, fracción II de las presentes Disposiciones, las reservas a constituir por cada crédito son el resultado de multiplicar la Probabilidad de Incumplimiento por la Severidad de la Pérdida por la Exposición al Incumplimiento, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Reservas\ Etapa\ 1\ o\ 3_i = PI_i \times SP_i \times EI_i$$

En donde:

Reservas Etapa 1 o 3_i = Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito.

PI_i = Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.

SP_i = Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.

EI_i = Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.

II. Para aquellos créditos clasificados en etapa 2 de conformidad con el artículo 109, fracción II de las presentes Disposiciones, se observa lo siguiente:

a) Estimación de reservas para la vida completa de créditos con pago de capital e intereses periódicos, conforme a lo siguiente:

$$Reservas\ vida\ completa_i = \frac{PI_i \times SP_i \times EI_i}{(1 + r_i)} * \left[\frac{1 - (1 - (PI_i + Pre))^n}{PI_i + Pre} \right] - \frac{PI_i \times SP_i \times PAGO_i}{r_i(1 + r_i)} * \left[\frac{1 - (1 - ((PI)_i + Pre))^n}{PI_i + Pre} \right] + \frac{PI_i \times SP_i \times PAGO_i}{r_i(r_i + PI_i + Pre)} * \left[1 - \left(\frac{1 - ((PI)_i + Pre)}{1 + r_i} \right)^n \right]$$

b) Estimación de reservas para la vida completa de créditos con una sola amortización al vencimiento de capital e intereses o una sola amortización de capital al vencimiento y pago periódico de intereses, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$Reservas\ vida\ completa_i = \frac{PI_i \times SP_i \times EI_i}{(r_i + PI_i + Pre)} * \left[1 - \left(\frac{1 - ((PI)_i + Pre)}{1 + r_i} \right)^n \right]$$

En donde:

<i>Reservas vida completai</i>	=	Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito en etapa 2.
<i>Pli</i>	=	Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo.
<i>SPi</i>	=	Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito.
<i>Eli</i>	=	Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito.
<i>Pre</i>	=	Tasa anual de prepago, la cual tiene un valor de 6.9 % y tiene que cumplir la siguiente restricción: $Pre + PI_i = \min(Pre + PI_i, 99.9\%)$
<i>ri</i>	=	Tasa de interés anual del i-ésimo crédito cobrada al cliente. El valor de esta variable debe estar expresado a 5 decimales y siempre ser mayor a 0. En casos donde la tasa de interés anual sea igual a 0, se debe utilizar un valor fijo de 0.00001 %.
<i>N</i>	=	Plazo remanente del i-ésimo crédito, número de años que, de acuerdo con lo establecido contractualmente, resta para liquidar el crédito a la fecha de calificación de cartera. $n = \min \left(\frac{-\ln \left(1 - \frac{EI_i \times r_i}{PAGO_i} \right)}{\ln(1 + r_i)}, \max(plazo\ remanente\ contractual, 1) \right)$ El plazo remanente contractual expresado en años es el que resulte conforme a los términos y fechas establecidos en el contrato de crédito. En los casos donde el plazo contractual del crédito ya haya finalizado y aun exista un saldo remanente, el horizonte a considerar es un horizonte anual.
<i>PAGOi</i>	=	$PAGO_i = monto\ exigible \times 12$ Donde el monto exigible corresponde a lo señalado en el artículo 109, fracción I de estas Disposiciones.

El monto de reservas para los créditos en etapa 2 es el resultado de:

$$Reservas\ Etapa\ 2_i = \text{Maximo}(Reservas\ vida\ completa_i, PI_i \times SP_i \times EI_i)$$

La Probabilidad de Incumplimiento de cada crédito Empleavit se obtiene conforme se indica a continuación:

I. Cuando $ATR_i > 3$ o $Días\ de\ Atraso \geq 90$, lo que se cumpla primero, entonces:

$$Pli = 100 \%$$

II. Cuando $ATR_i \leq 3$ y el régimen del crédito sea ROA, entonces:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-(-1.4177 + 1.1383 * ATR_i - 0.888 * \%VPAGO_i - 0.6634 * RET_i)}}$$

En donde:

Pli	=	Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
ATR_i	=	<p>Número de Atrasos Mensuales observados a la fecha de cálculo de reservas, el cual se obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:</p> $= \left(\frac{\text{Número de Atrasos Mensuales}}{\text{Días naturales del periodo de facturación mensual}} \right)$ <p>Cuando este número resulte no entero, toma el valor del entero inmediato superior.</p> <p>El INFONAVIT concede un periodo de gracia o tolerancia de 30 días respecto al pago del primer abono del crédito en caso de créditos recién originados y para el pago inmediato siguiente en el caso de que el acreditado cambie de empleador. Para efectos del conteo de número de atrasos, en dicho período se asigna el valor de 0 a la variable ATR_i.</p>
$\%VPAGO_i$	=	<p>Promedio de los últimos 7 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo, del porcentaje que representa el pago realizado respecto del monto exigible. En caso de que el crédito haya sido otorgado en un lapso menor a 7 periodos de facturación mensuales, contados a partir de la fecha de cálculo de las reservas, el porcentaje de aquellos periodos de facturación mensuales faltantes para completar las 7 observaciones es de 100 % para fines de cálculo de este promedio, de tal forma que la variable $\%VPAGO_i$ siempre se obtiene con el promedio de 7 porcentajes mensuales.</p>
$\%RET_i$	=	<p>Promedio de los últimos 3 años de las tasas de retención de la empresa, a la fecha de calificación, donde la tasa de retención laboral de la empresa es:</p> $\%Ret_t = \frac{\text{Núm empleados que empezaron el año } t \text{ que siguen en la empresa al final del año } t}{\text{Núm empleados que empezaron el año } t}$

III. Cuando $ATR_i \leq 3$ y el crédito pertenezca a los tipos de régimen REA, entonces:

$$PI_i = \frac{1}{1 + e^{-(-2.6111 + 0.869 * ATR_i + 0.3062 * MAXATR_{7M_i} - 0.3739 * \%VPAGO_i)}}$$

En donde:

PI_i	=	Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito.
ATR_i	=	Número de Atrasos Mensuales observados a la fecha de cálculo de reservas, el cual se obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula: $\text{Número de atrasos mensuales} = \left(\frac{\text{Días de atraso}}{\text{Días naturales del periodo de facturación mensual}} \right)$ Cuando este número resulte no entero, toma el valor del entero inmediato superior.
$MAXATR_{7M_i}$	=	Máximo número de atrasos (ATR_i) presentados en los últimos 7 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo.
$\%VPAGO_i$	=	Promedio de los últimos 7 periodos de facturación mensual a la fecha de cálculo, del porcentaje que representa el pago realizado respecto del monto exigible. En caso de que el crédito haya sido otorgado en un lapso menor a 7 periodos de facturación mensual contados a partir de la fecha de cálculo de las reservas, el porcentaje de aquellos periodos de facturación mensual faltantes para completar las 7 observaciones es de 100 % para fines de cálculo de este promedio, de tal forma que la variable $\%VPAGO_i$ siempre se obtendrá con el promedio de 7 porcentajes mensuales.

Tratándose de los créditos a que se refieren las fracciones II, y III del artículo 111 de la CUOEF, cuando no exista información para realizar el cálculo de las reservas preventivas del periodo de calificación de que se trate, debido a la frecuencia contractualmente pactada con la que el INFONAVIT lleve a cabo la recaudación de los pagos del acreditado, se podrán utilizar las cifras correspondientes al periodo de calificación inmediato anterior. Ello, siempre y cuando dicha información no exceda 2 meses de antigüedad.

Para efectos del cálculo de las reservas preventivas, cuando se trate de créditos de nueva originación, correspondientes a los créditos mencionados en el artículo 111 de la CUOEF, el INFONAVIT asigna a las variables ATR_i y $\%VPAGO_i$ valores de 0 y 100%, respectivamente, para su utilización en el periodo de calificación inicial y el inmediato siguiente a este. Una vez transcurrido el citado plazo el INFONAVIT utiliza los valores de información efectivamente observada para el cálculo de las variables.

La Severidad de la Pérdida de los créditos de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda se obtiene en función de la Tasa de Recuperación del crédito (TR), aplicando lo siguiente:

I. Si $ATR_i > 48$, entonces:

$$SP_i = 100\%$$

II. Cuando $ATR_i < 48$, entonces:

Para INFONAVIT:

$$SP_i = \text{Max}((1 - TR_i) \times (0.8 \times FA), 10\%)$$

En donde:

FA = Factor de Ajuste de acuerdo con el régimen en el que se encuentra el acreditado de conformidad con la tabla siguiente:

Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda		FA (Factor de Ajuste)
Régimen del acreditado	ROA	0.4625
	REA	0.9750

$$TR = \begin{cases} 0, & \text{Si } CLTV = 0 \\ \left(\frac{a}{CLTV}\right), & \text{Si } CLTV > 0 \end{cases}$$

En donde: (17) $CLTV_i$ = Es la razón del saldo del i-ésimo crédito (S_i) respecto al valor de la vivienda que lo garantiza (V_i):

$$CLTV_i = \frac{S_i}{V_i}$$

- (1) El factor a de TR, toma diferentes valores en función de si se tiene celebrado o no un convenio judicial respecto del crédito, considerando, asimismo, la entidad federativa a la que pertenezcan los tribunales a los que se hayan sometido las partes para efectos de la interpretación y cumplimiento del contrato de crédito. De manera adicional, en caso de que el INFONAVIT sea beneficiario de un esquema de cobertura de primeras pérdidas para créditos pertenecientes a la cartera crediticia hipotecaria de vivienda, toma en consideración el factor c, en términos de lo señalado en el inciso b) de la fracción II del artículo 117 de las Disposiciones. Las entidades federativas se clasifican en las regiones A, B y C de conformidad con el Anexo 26 de las Disposiciones. De acuerdo con los criterios señalados, los valores de a y b se determinan de conformidad con la tabla siguiente:

a =	Con Convenio judicial			Sin Convenio judicial		
	Región A	Región B	Región C	Región A	Región B	Región C
	0.5538	0.4133	0.3051	0.3393	0.2543	0.1886

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

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

Reserva por Riesgo de Extensión Total

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

La reserva por riesgo de extensión (1) a constituir se calcula comparando la reserva por riesgo de extensión total con la reserva por riesgo de crédito: cuando la reserva por riesgo de extensión total es mayor a la reserva por riesgo de crédito, la reserva por riesgo de extensión se reduce por el monto de la reserva de riesgo de crédito. En caso contrario, es decir, cuando la reserva por riesgo de extensión total es menor a la reserva por riesgo de crédito, la reserva por riesgo de extensión se reduce a cero.

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

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

Donde:

- RRET, es la Reserva por Riesgo de Extensión Total que se definió anteriormente.
- RRC, es la Reserva por Riesgo de Crédito definida en el apartado *d*.

i) Inventarios

Los inventarios del Instituto corresponden a viviendas construidas y a terrenos adquiridos por el INFONAVIT destinados a la construcción de vivienda. Dichos inventarios se valúan al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El costo del inventario incluye el precio de adquisición y todos los costos y gastos directamente atribuibles a la adquisición del terreno y construcción de la vivienda.

La determinación del costo de ventas de los inventarios se realiza utilizando el método de costeo estándar y, para la asignación del costo, se emplea la fórmula de costos identificados.

El 19 de septiembre de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación las Disposiciones de carácter general para determinar el precio máximo de las viviendas construidas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al amparo del Programa de Vivienda para el Bienestar, en las cuales se establece que el precio de venta máximo de las viviendas será de \$630. Los costos individuales de cada vivienda se determinarán de manera específica para cada Conjunto Habitacional. Si el salario mínimo cambia en una región se podrá considerar un ajuste proporcional en estos precios. Adicional, se establece que el Consejo de Administración determinará la necesidad de la actualización del precio máximo de la vivienda mediante la publicación de nuevas Disposiciones.

El costo de ventas derivado de dichas operaciones, se registran en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación, neto".

j) Costos incrementales para contrato

Corresponden a los costos incurridos por parte de la filial INCO para cumplir con los contratos de construcción de vivienda, los cuales se reconocen como un activo y se aplican a la utilidad o pérdida neta en el momento en que se lleva a cabo la transferencia del control de las viviendas asociadas a dichos contratos.

k) Reserva territorial, neto

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

El valor de registro de la reserva territorial se puede modificar para reflejar movimientos a la baja en los términos de la NIF C-15. Los ajustes resultantes de estas estimaciones se registran en los resultados del ejercicio, en el momento en que ocurran. El valor de la reserva territorial no se podrá revaluar una vez que se efectúe un ajuste por decremento en su valor, salvo por el efecto de actualización a que se refiere la NIF B-10 "Efectos de la inflación".

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

l) Bienes adjudicados, neto

Los bienes adjudicados del INFONAVIT se refieren a inmuebles.

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación.

Los bienes que hayan sido recibidos mediante dación en pago se registrarán, por su parte, en la fecha en que se firme la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

El valor de reconocimiento de los bienes adjudicados será:

- a) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, es decir, 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 de la entidad es vender dichos activos para recuperar el monto a cobrar.
- b) al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación o el valor razonable del activo recibido, cuando la intención de la entidad es utilizar el activo adjudicado para sus actividades.

En la fecha en la que se registre en la contabilidad un bien adjudicado, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que en su caso tenga constituida, deberán darse de baja del estado de situación financiera por el total del activo neto de la estimación.

La diferencia entre el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, y el valor del bien adjudicado determinado conforme a los párrafos anteriores, se reconocerá en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.

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

Los bienes adjudicados se valúan conforme se establece en los criterios de contabilidad para el INFONAVIT, de acuerdo con los bienes inmuebles, se registra dicha valuación en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación, según corresponda.

El monto de la estimación que reconozca los indicios de deterioro por las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo de los bienes adjudicados será el que se determine conforme a los procedimientos establecidos en las Disposiciones, debiéndose reconocer en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.

En caso de que conforme a los citados procedimientos de deterioro se proceda a modificar la estimación a que se refiere el párrafo anterior, dicho ajuste se registra contra el monto de la estimación reconocida previamente como otros ingresos (egresos) de la operación.

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

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

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Administración del INFONAVIT ha realizado un análisis sobre el posible deterioro en los activos de larga duración, mediante la incorporación del efecto de ajuste al valor del bien adjudicado, y establece una estimación adicional para reducirlos a su valor de recuperación. En opinión de la Administración, esta reserva es suficiente para cubrir el posible deterioro identificado de conformidad con lo mencionado en el inciso f.

Al momento de la venta de los bienes adjudicados, la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, neto de estimaciones, se reconoce en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.

Traspaso del bien adjudicado para su uso

Cuando se opte por traspasar los bienes adjudicados para uso del INFONAVIT, se podrá efectuar dicho traspaso al rubro de los estados de situación financiera consolidados que le corresponda según el activo de que se trate, siempre y cuando se cumpla con el hecho de que los bienes sean utilizados para la realización de su objeto y se efectúe de acuerdo con las estrategias de inversión y fines del INFONAVIT que se encuentren previamente establecidas en los manuales, no existiendo la posibilidad de que dichos bienes vuelvan a considerarse como adjudicados. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en INFONAVIT no ha realizado traspasos de bienes adjudicados para su uso.

m) Deterioro de activos de larga duración en uso

El INFONAVIT revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor presente de los flujos netos de efectivo futuros o el precio neto de venta en el caso de su eventual disposición. El deterioro se registra si el valor en libros excede al mayor de los valores antes mencionados. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizado en el valor de algún activo.

n) Propiedades, mobiliario y equipo, neto

Se registran inicialmente al costo de adquisición a valor factura y hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron mediante factores derivados de las UDI. La depreciación y amortización se calcula por el método de línea recta, con base en la vida útil, estimada por la Administración del INFONAVIT de los activos correspondientes.

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

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

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

o) Arrendamientos

El INFONAVIT aplicó la NIF D-5 "Arrendamientos" (NIF D-5) utilizando el método retrospectivo modificado. Al inicio de un contrato, el INFONAVIT evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento.

Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el control del derecho de uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el control del derecho de uso de un activo identificado, el INFONAVIT evalúa si:

- a) El contrato implica el uso de un activo identificado; esto puede especificarse explícita o implícitamente, y debe ser físicamente distinto o representar sustancialmente toda la capacidad de un activo físicamente distinto. Si el proveedor tiene un derecho de sustitución sustancial, entonces el activo no es identificable;
- b) El INFONAVIT tiene derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso del activo durante todo el período de uso; y
- c) El INFONAVIT tiene derecho a dirigir el uso del activo, cuando toma las decisiones más relevantes para cambiar cómo y para qué propósito se utilizará el activo. En casos excepcionales en los que la decisión sobre cómo y para qué propósito se usa el activo está predeterminada, el INFONAVIT tiene el derecho de dirigir el uso del activo si tiene el derecho a operarlo.
- d) Para aquellos arrendamientos en los que el arrendatario obtiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente, el arrendador reconocerá su participación residual en el activo subyacente por separado de su cuenta por cobrar al arrendatario.
- e) Para otros arrendamientos, el Instituto reconocerá el activo subyacente, es decir, aplicará requerimientos similares a los de la NIF D-5 para arrendamientos operativos.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el INFONAVIT asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos. El INFONAVIT ha optado por no separar los componentes no arrendados y contabilizar los componentes arrendados y no arrendados como un único componente de arrendamiento.

Como arrendatario

Como arrendatario el INFONAVIT reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final de la vida útil del activo por derecho de uso o al final del plazo del arrendamiento. La vida útil estimada de los activos por derecho de uso se determina sobre la misma base que la de los bienes y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta para ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa de interés incremental del financiamiento o tasa de interés libre de riesgo. El INFONAVIT usa la tasa de interés incremental como tasa de descuento.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- el precio de ejercicio bajo una opción de compra que el INFONAVIT está razonablemente seguro de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el INFONAVIT está razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el INFONAVIT esté razonablemente seguro no terminar antes de tiempo.

Posteriormente a la fecha de comienzo, el pasivo por arrendamiento se debe valorar de la siguiente manera:

- adicionando el interés devengado sobre el pasivo por arrendamiento.
- reduciendo el pasivo para reflejar los pagos realizados.
- remidiendo el pasivo para reflejar las reevaluaciones o modificaciones.

El Instituto remide el pasivo por arrendamiento cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, asimismo, si hay un cambio en el monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si el INFONAVIT cambia su evaluación de si, es decir, ejercerá una opción de compra, extensión o terminación.

Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a medir de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

El INFONAVIT presenta activos por derecho de uso que no cumplen con la definición de propiedad de inversión en " propiedades, mobiliario y equipo, neto. ".

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

El INFONAVIT ha decidido reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos a corto plazo que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos y arrendamientos de activos de bajo valor como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento, se clasificaron como arrendamientos operativos y no se reconocieron en el estado de situación financiera. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocieron en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

El INFONAVIT arrienda locales para su operación. Los arrendamientos generalmente se ejecutan por un período de 10 años, con una opción para renovar el arrendamiento después de esa fecha. La vigencia de los contratos de arrendamiento está establecida en el artículo 8 de los Lineamientos para el Arrendamiento y Adquisiciones de Inmuebles destinados a Oficinas de Atención y Oficinas Administrativas del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Lineamientos).

El periodo de 10 años está referido para aquellos inmuebles que requieran remodelaciones o adecuaciones, conforme a lo siguiente:

“el contrato de arrendamiento tendrá una vigencia mínima de 5 años y máxima de 10 años, con la finalidad de amortizar las inversiones realizadas en dichos inmuebles.”

El INFONAVIT arrienda equipos de producción, locales y equipos de cómputo bajo una serie de arrendamientos, que se clasificaron como arrendamientos capitalizables.

p) Gastos por amortizar, neto

Los gastos por amortizar provenientes de activos intangibles de vida definida (software, licencias, etc.) se amortizan en línea recta atendiendo al tiempo estimado de uso. Ambos gastos por amortizar se incluyen en el de rubro de "Otros activos".

q) Pagos anticipados

Los pagos anticipados se registran a su valor nominal erogado y corresponden principalmente a pagos por los servicios que la Comisión Federal de Electricidad (CFE) prestará al Instituto. Su amortización se reconoce como un gasto en el rubro de “Gastos de administración, operación y vigilancia” conforme se obtienen los servicios.

Asimismo, dentro del rubro de “Pagos anticipados” se registran las inversiones en valores que forman el fondo para cubrir las obligaciones derivadas del plan de pensiones y prima de antigüedad de los empleados. Las inversiones en valores adquiridas para cubrir el plan de pensiones y prima de antigüedad se registran a su valor de mercado.

Asimismo, se incluyen los anticipos otorgados por INCO en el curso normal de su operación de desarrollo de vivienda, principalmente aquellos entregados a proveedores y contratistas para la ejecución de obras y proyectos inmobiliarios, los cuales se reconocen como activos en tanto se aplican a la prestación de los servicios o a la recepción de los bienes correspondientes.

r) Aportaciones a favor de los trabajadores

Se integra por las aportaciones que los patrones entregan al INFONAVIT para ser abonadas a la subcuenta de vivienda de cada trabajador, en los términos de la Ley del INFONAVIT.

Las aportaciones a favor de los trabajadores se clasificarán en fondo de ahorro por las aportaciones recibidas hasta el primer bimestre de 1992 y sistema de ahorro para el retiro por aportaciones recibidas posterior a febrero de 1992.

Fondo de Ahorro. Las aportaciones se reconocieron al importe recibido y en caso de la devolución de aportaciones clasificadas en fondo de ahorro, se entregará una devolución adicional que corresponde a cantidades iguales a las recibidas, cuando el trabajador adquiera el derecho de jubilación o incapacidad total permanente, incapacidad parcial permanente mayor del 50%, invalidez definitiva o en caso de muerte sus beneficiarios; anualmente por dichas cantidades se reconocerá un pasivo determinado conforme estudio actuarial, afectando el rubro de gastos por intereses.

Sistema de Ahorro para el Retiro. El reconocimiento de los pasivos se realizará tomando como base el valor contractual de la obligación y se actualizan por el interés anual. El interés anual que se acredita a las subcuentas de vivienda de conformidad a lo que establece el artículo 39 de la Ley del INFONAVIT y con la Política de Rendimiento de la Subcuenta de Vivienda.

Las aportaciones que no hubiesen sido aplicadas a un crédito de vivienda, serán entregadas al trabajador que cumpla 65 años de edad o adquiera el derecho a disfrutar una pensión por cesantía en edad avanzada, vejez, invalidez, incapacidad permanente total o incapacidad permanente parcial del 50% o más, en los términos de la Ley del IMSS o de algún plan de pensiones establecido por su patrón o derivado de contratación colectiva, tendrá derecho a que las Administradoras de Fondos para el Retiro (Afores) autorizadas que lleven su cuenta individual de ahorro para el retiro reciban por cuenta del INFONAVIT, los fondos de la subcuenta de vivienda constituidos por aportaciones de marzo de 1992 a junio de 1997, o bien, directamente por el INFONAVIT. En caso de muerte del trabajador, los beneficiarios pueden solicitar la devolución de los recursos.

Los pasivos provenientes del fondo de ahorro y del sistema de ahorro para el retiro se extinguen cuando el INFONAVIT realiza la entrega o devolución de las aportaciones a los trabajadores o a sus beneficiarios.

s) Política de Rendimiento de la Subcuenta de Vivienda

Los rendimientos de las Subcuentas de Vivienda (SCV) se reconocen como un incremento en la obligación del Instituto respecto al ahorro en favor de los derechohabientes, y su contrapartida, se registra en el Estado de Resultado Integral, conforme a los criterios contables aplicables. La tasa y el importe anual a acreditar se determinan con base en la aprobación del Consejo de Administración y se enteran en los plazos previstos en el Artículo 39 de la Ley del Infonavit.

Hasta el ejercicio 2024, el artículo 39 previo establecía que el saldo de las SCV causaría intereses a la tasa que determinara el Consejo de Administración y que el interés anual se integraría por: (i) una cantidad básica abonada mensualmente (enero a diciembre) y (ii) una cantidad de ajuste al cierre del ejercicio. Asimismo, describía la forma de obtención de la cantidad básica con base en tasas aplicables por denominaciones de los activos financieros del Instituto y el mecanismo para determinar el remanente de operación y, con éste, la cantidad de ajuste, la cual se acreditaba a más tardar en marzo.

A partir del primer día hábil de 2025, derivado de la Reforma a la Ley del Infonavit publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril de 2024, se establece que las subcuentas de vivienda recibirán intereses en función del remanente de operación del Instituto. Al cierre de cada ejercicio, la Administración presenta para aprobación del Consejo de Administración la determinación de ingresos y egresos, el cálculo de reservas y los recursos destinados a preservar el patrimonio, así como el remanente de operación resultante de restar a los ingresos los demás conceptos señalados.

Con base en esta reforma, a partir de 2025:

- El Consejo de Administración aprueba anualmente el Remanente de Operación del Instituto.
- El Consejo de Administración aprueba anualmente la tasa de interés que se paga a las SCV, procurando conservar el poder adquisitivo de los ahorros acumulados.
- La tasa aprobada se entera a más tardar en el mes de marzo de cada año.

Derivado de la modificación al artículo 39 de la Ley, se actualizó la Política de Rendimiento a la SCV (PRSCV). Dicha actualización fue aprobada por el Consejo de Administración en la sesión 921 celebrada el 30 de septiembre, mediante la resolución RCA-15915-09/25.

t) Transferencia de recursos al Fondo de Pensiones del Bienestar

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 del INFONAVIT, es imprescriptible.

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, el Instituto deberá transferir dichos recursos al Fondo de Pensiones para el Bienestar. 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 contará con un Comité Técnico que deberá emitir las reglas de operación sobre la recepción, administración, inversión, entregas y rendimientos. El 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, siendo el Instituto el encargado de realizar la individualización correspondiente con base en el rendimiento que el propio Fondo le reporte.

El Fondo contará con una reserva constituida 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. 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.

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

u) Beneficios a los empleados

Son aquellos otorgados al personal a cambio de los servicios prestados y que incluyen toda clase de remuneraciones que se devengan, como sigue:

- *Beneficios directos a los empleados* – Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.
- *Beneficios post-empleo* – El pasivo por primas de antigüedad, pensiones e indemnizaciones por separación voluntaria o involuntaria que generen obligaciones asumidas se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales.
- *Beneficios a los empleados por terminación* – Los beneficios por terminación de la relación laboral que no generen obligaciones asumidas se registran al momento en que: a) el Banco ya no tenga alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos de esos beneficios o no pueda retirar una oferta o b) al momento en que el Banco cumpla con las condiciones de una reestructuración.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Institución cuenta con 2 planes de pensiones para sus empleados:

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

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

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

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

La ganancia o pérdida actuarial de los beneficios post-empleo se reconocen conforme se devengan en el mismo periodo en el que se generen en el rubro de “Otros ingresos (egresos) de la operación, neto”. En adición, existen las obligaciones relativas a los beneficios post-empleo como ayuda de despensa y ayuda para lentes.

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

Aportación participante	Aportación básica INFONAVIT	Aportación adicional INFONAVIT
2.5%	6%	0.0%
3.0%	6%	0.5%
3.5%	6%	1.0%
4.0%	6%	1.5%

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

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

El PCD se reconoce en los resultados de cada ejercicio, con base a las contribuciones realizadas.

Los empleados del INFONAVIT que concluyen su relación laboral tienen derecho a la prima de antigüedad, de acuerdo con lo que establece el Contrato Colectivo de Trabajo y el Reglamento de Labores para trabajadores de Confianza y tabuladores del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda.

v) Créditos diferidos y cobros anticipados

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se reconocen inicialmente como un ajuste al valor en libros del activo financiero en el Estado de Situación Financiera, siempre que dicho activo financiero:

- se mantenga dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea cobrar los flujos de efectivo contractuales, y
- sus flujos de efectivo contractuales correspondan únicamente a pagos de principal e intereses (SPPI), y no esté clasificado como medido a valor razonable con cambios en resultados.

Dichas comisiones se amortizan a resultados a lo largo de la vida del crédito, mediante el método de la tasa de interés efectiva, y se reconocen en el Estado de Resultado Integral dentro del rubro de ingresos por intereses, conforme se devengan.

w) Actualización del patrimonio contable

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

x) Reconocimiento de ingresos

- Ingresos por intereses de la cartera de crédito. Los intereses generados por los créditos otorgados se reconocen conforme se devengan. La acumulación de los intereses, desde el punto de vista contable, se suspende al momento en que el crédito es considerado como cartera con riesgo de crédito en etapa 3 y a partir de ese momento se registran en cuentas de orden, y se reconocen en los estados de resultado integral consolidados en el rubro de "Ingresos por intereses" hasta que se cobran. Se reinicia el reconocimiento de intereses cuando el acreditado cumple las condiciones para el traspaso de cartera con riesgo de crédito en etapa 3 a cartera con riesgo de crédito en etapa 1 o 2.
- Ingresos por intereses y resultados de inversiones. Los ingresos por intereses provenientes de inversiones en instrumentos financieros, de los títulos recibidos en reporto, así como de las cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo, se reconocen en resultados conforme se devengan, de acuerdo con su naturaleza contable y método de valuación:
 - Para instrumentos financieros medidos al costo amortizado, los intereses se reconocen utilizando el método de la tasa de interés efectiva.
 - Para instrumentos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, los intereses, rendimientos y efectos de valuación se reconocen en el rubro de resultado por intermediación o ingresos por intereses, según corresponda a su clasificación contable.
- Ingresos por indexación de la cartera de crédito. Hasta el 31 de diciembre de 2024, el saldo insoluto de los créditos denominados en Veces Salario Mínimo (VSM) se actualizaba anualmente con base en el valor del salario mínimo o la Unidad de Medida y Actualización (UMA), el que resultara menor. El efecto de dicha actualización se reconocía como ingreso por indexación, dentro del rubro de ingresos por intereses, conforme se devengaba.
- Ingresos por comisiones. Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran en el rubro de "Créditos diferidos y cobros anticipados" y se amortizan contra el resultado del ejercicio en el rubro de "Ingreso por intereses", bajo el método de línea recta durante la vida promedio del crédito.
- Ingresos por servicios – INCO. Los ingresos por los servicios de supervisión y administración de la construcción de proyectos destinados al programa "Vivienda para el Bienestar" se reconocen cuando se transfiere el control de las viviendas terminadas al cliente, de acuerdo con el avance de obra de los proyectos, medido con base en los costos incurridos, momento en el cual se genera el correspondiente derecho de cobro.

De acuerdo con los avances de obra de los proyectos, determinados con base en los costos incurridos, INFONAVIT genera y reconoce un derecho de cobro por los servicios realizados.

y) Gastos por intereses

Los gastos por intereses corresponden principalmente a los rendimientos acreditados a las Subcuentas de Vivienda, los cuales se reconocen en el Estado de Resultado Integral consolidado conforme se devengan.

A partir del ejercicio 2025, de conformidad con el artículo 39 de la Ley del INFONAVIT y con la Política de Rendimiento de la Subcuenta de Vivienda, los rendimientos acreditados a las Subcuentas de Vivienda se determinan con base en las tasas de rendimiento mensual y, en su caso, la tasa de rendimiento adicional, las cuales se establecen considerando el remanente de operación del Instituto.

Hasta el ejercicio 2024, los rendimientos de las Subcuentas de Vivienda se determinaban con base en los conceptos de cantidad básica y cantidad de ajuste, cuyas tasas se establecían igualmente considerando el remanente de operación del Instituto.

Los rendimientos determinados conforme a los esquemas antes descritos se reconocen como gastos por intereses en el Estado de Resultado Integral consolidado, conforme se devengan.

Costos y gastos diferidos - Los costos y gastos diferidos incluyen la porción devengada de los costos y gastos directamente asociados al otorgamiento de créditos, los cuales se amortizan durante la vida promedio remanente del portafolio crediticio.

Dichos costos y gastos se amortizan contra resultados en el rubro de “Gastos por intereses”, utilizando el método de línea recta durante la vida promedio de los créditos.

z) Comisiones y tarifas cobradas

Las comisiones y tarifas cobradas comprenden, principalmente, los ingresos derivados de la administración de cartera y de la prestación de servicios de administración de activos financieros.

El INFONAVIT, en su carácter de administrador de los activos financieros de:

- los fideicomisos de bursatilización,
- la cartera de entidades financieras participantes en los productos “INFONAVIT Total” e “INFONAVIT Más Crédito”, y
- los programas “Mejoravit” (antes “*Mejora tu Casa*”), Construyo y Manos a la Obra,

reconoce en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas” del Estado de Resultado Integral consolidado los ingresos que se generan por la prestación de dichos servicios, conforme éstos se prestan.

aa) Comisiones y tarifas pagadas

Comprenden las comisiones y las tarifas pagadas por las operaciones de pagos por corresponsales bancarios, por las operaciones de compraventa de los instrumentos financieros negociables con los intermediarios autorizados, mismos que se reconocen en los estados de resultados integral consolidados en el rubro “Comisiones y tarifas pagadas” conforme se realizan.

bb) Resultado por intermediación financiera

- *Resultado por valuación.* Proviene del resultado por valuación a valor razonable de valores, títulos a recibir o entregar en operaciones de reporto y operaciones derivadas de negociación, así como del resultado por compraventa de valores y divisas.

Resultado de compraventa de valores. Las ganancias o pérdidas resultantes de las operaciones de compraventa de valores y divisas (“Utilidad por compraventa” y/o “Pérdida por compraventa”) se registran en el estado de resultados cuando se realizan las operaciones.

cc) Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza prácticamente absoluta de su realización.

dd) Régimen fiscal

De conformidad con el artículo 70 de la Ley del INFONAVIT, el Instituto no es sujeto del pago de contribuciones federales, con excepción de los derechos de carácter federal que correspondan por la prestación de servicios públicos. Asimismo, conforme al artículo 36 de la Ley del INFONAVIT, las aportaciones realizadas por los patrones a favor de los trabajadores, así como los intereses acreditados a la Subcuenta de Vivienda, se encuentran exentos de toda clase de impuestos.

En consecuencia, el INFONAVIT no reconoce impuesto sobre la renta corriente ni impuesto sobre la renta diferido, dado que sus operaciones no se encuentran sujetas a dicho gravamen. Por su parte, INCO, al realizar actividades distintas a las funciones sustantivas del INFONAVIT y no encontrarse amparada por el régimen fiscal del INFONAVIT, se encuentra sujeta al pago del impuesto sobre la renta, conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

ee) Impuestos a la utilidad

El impuesto a la utilidad corriente correspondiente a INCO se determina con base en la utilidad fiscal del ejercicio, aplicando las tasas establecidas en la legislación fiscal vigente.

Asimismo, INCO reconoce impuestos a la utilidad diferidos por las diferencias temporales que surgen entre los valores contables de los activos y pasivos reconocidos en los estados financieros consolidados y sus respectivas bases fiscales, utilizando las tasas fiscales que se espera estén vigentes en los ejercicios en los que dichas diferencias se reversarán.

Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad diferidos se reconocen únicamente cuando existe una expectativa razonable de realización de los beneficios fiscales futuros o de liquidación de las obligaciones correspondientes.

El impuesto a la utilidad corriente y diferido de INCO se presenta en el Estado de Resultado Integral consolidado, excepto por aquellos efectos fiscales que se deriven de transacciones que se reconozcan directamente en otros resultados integrales o en un rubro del capital contable, en cuyo caso el efecto fiscal correspondiente se reconoce de manera consistente con la transacción que le dio origen.

ff) Cuentas de orden

En las cuentas de orden se registran activos o compromisos que no forman parte del Estado de situación financiera consolidado del INFONAVIT, ya que no se adquieren los derechos de estos o dichos compromisos no se reconocen como pasivos de las entidades en tanto dichas eventualidades no se materialicen, respectivamente y se integran por:

Compromisos crediticios - El saldo representa el importe de los créditos pendientes de formalizar.

Bienes en administración – Representa el importe de los créditos que mantiene el Instituto en administración por la cartera en coparticipación con las Entidades Financieras.

Colaterales recibidos por la entidad – Su saldo representa el total de los colaterales recibidos en operaciones de reporto, actuando el Instituto como reportadora.

Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 – Se registran los intereses devengados en las cuentas de orden a partir de que un crédito es traspasado a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3.

Otras cuentas de registro – Se integra por cuentas de control y registro.

NOTA 4 - CAMBIOS CONTABLES

Cambios en criterios contables de la CNBV aplicables al INFONAVIT con entrada en vigor en 2025

Con fecha 24 de julio de 2025, la Comisión publicó en el Diario Oficial de la Federación diversas resoluciones que modifican las Disposiciones, las cuales entraron en vigor el 25 de julio de 2025.

Dichas modificaciones incorporan un marco normativo formal que permite, previa autorización expresa de la, la aplicación de criterios contables especiales y registros contables especiales en situaciones extraordinarias, tales como desastres naturales, contingencias relevantes o procesos de saneamiento financiero, estableciendo asimismo requisitos específicos de revelación en los estados financieros.

Las resoluciones antes mencionadas no modifican los criterios contables generales aplicables al INFONAVIT en materia de reconocimiento, valuación, presentación o revelación de sus operaciones ordinarias, ni implican la Comisión cambios automáticos en la clasificación de la cartera de crédito, en el reconocimiento de ingresos, en la constitución de reservas o en la valuación de inversiones.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el INFONAVIT no ha solicitado ni aplicado criterios contables especiales al amparo de dichas modificaciones; en consecuencia, no se reconocen efectos contables derivados de estas resoluciones en los estados financieros adjuntos.

Cambios en NIF emitidos por el CINIF con entrada en vigor en 2025

El CINIF ha aprobado una serie de nuevas Normas, y mejoras a las existentes, cuya entrada en vigor fue el 1º de enero de 2025. El detalle de las más significativas es como sigue:

a) Nuevas Normas, Interpretaciones y Mejoras a las NIF que entraron en vigor a partir del 1º de enero de 2025

El INFONAVIT adoptó por primera vez las mejoras que entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2025.

A continuación, se muestra una descripción sobre los aspectos más relevantes de los pronunciamientos que entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2025:

Mejoras a las NIF 2025

1. Las principales mejoras a las NIF 2025 que generan cambios contables se describen a continuación:

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera – Políticas contables importantes – Normas de revelación

Se modifican y adicionan revelaciones 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; esto, para que brinden un mejor entendimiento de las transacciones y otros eventos reconocidos o revelados en los estados financieros consolidados, considerando no solo el tamaño de la transacción si no también su naturaleza, y que incluya información específica de la entidad.

NIF C-6, *Propiedades, planta y equipo* – Métodos de depreciación

Se modifican y adicionan párrafos para eliminar el Método de depreciación especial, el cual no se considera propiamente un método de depreciación; sin embargo, considerando que esta metodología se basa en utilizar tasas promedio de depreciación sobre una base de un grupo de activos poco importantes, se considera que en términos de importancia relativa una entidad puede continuar utilizando estas determinaciones ponderadas. Adicionalmente se incluye la descripción de cada uno de los métodos de depreciación.

II. Las principales mejoras a las NIF 2025 que no generan cambios contables se describen a continuación:

NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar – Otras cuentas por pagar

Se modifican algunos párrafos para hacer mención más clara que las Otras cuentas por pagar, así como las Cuentas por pagar a proveedores a largo plazo, deben valuarse desde su reconocimiento inicial a costo amortizado.

NIF B-8, Estados financieros consolidados o combinados; NIF C-6, Propiedades, planta y equipo; NIF C-8, Activos intangibles; NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos; NIF C-10, Instrumentos financieros derivados y relaciones de cobertura; y NIF D-8, Pagos basados en acciones – Otros temas de convergencia

Se realizan diversas modificaciones y se eliminan algunos párrafos de estas normas, así como se eliminan algunos párrafos y se adicionan otros en la sección de convergencia de estas normas para hacerlas más consistentes con las IFRS y contribuir a la máxima convergencia entre ambos marcos contables.

NIF A-1, Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera; NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores; NIF B-5, Información financiera por segmentos; NIF B-9, Información financiera a fechas intermedias; NIF B-17, Determinación del valor razonable; NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros; NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar y vender; NIF C-6, Propiedades, planta y equipo; y NIF C-15, Deterioro en el valor de activos de larga duración – Precisiones diversas

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

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el efectivo y equivalentes de efectivo, se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondo fijo de caja	\$ 805	\$ 283,973
Bancos moneda nacional	1,194,063	922,509
Compra de divisas	151,313	79,465
Total	<u>\$ 1,346,181</u>	<u>\$ 1,285,947</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las divisas denominadas en dólares americanos ascienden a 8,399,584 y 3,802,514, respectivamente, mientras que las denominadas en libras esterlinas ascienden a 2,189 y 2,190, en ese mismo orden.

Para efectos de su valuación en pesos mexicanos, dichas divisas se reconocen utilizando el tipo de cambio de cierre de jornada correspondiente al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cual fue de \$18.0080 y \$20.8829 por dólar americano, y de \$24.2215 y \$26.0326 por libra esterlina, respectivamente. Estos tipos de cambio fueron obtenidos de los publicados por el Banco de México en su página de Internet.

Las divisas fueron liquidadas previo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y se mantienen con el propósito de cubrir el pago de obligaciones.

NOTA 6 - INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las inversiones en instrumentos financieros se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instrumentos financieros negociables	\$ 873,067,176	\$ 776,220,562
Instrumentos financieros para cobrar principal interés (valores) (neto)	54,142,642	18,055,049
Instrumentos financieros recibidos en reporto	<u>53,335,378</u>	<u>26,383,137</u>
Total	<u>\$ 980,545,196</u>	<u>\$ 820,658,748</u>

Instrumentos financieros negociables

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los instrumentos financieros negociables se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Instrumentos de deuda corporativa	\$ 131,208,450	\$ 113,931,085
Instrumentos de capital (1) (2)	261,083,261	225,976,740
Otros:		
UDIBONOS	170,183,407	122,429,637
CETES	2,256,909	13,605,460
BONDES	-	6,616,147
BONOS	<u>308,335,149</u>	<u>293,661,493</u>
Total instrumentos financieros negociables	<u>\$ 873,067,176</u>	<u>\$ 776,220,562</u>

- (1) Incluye derechos fiduciarios emitidos por fideicomisos, teniendo como bien subyacente de pago los derechos de activos reales, los derechos de cobro de créditos, los derechos de estados y municipios, federal y similares, las fibras y en general los recursos del fideicomiso emisor.
- (2) El Comité de Inversiones del INFONAVIT aprobó la realización de inversiones privadas a través del Certificado Bursátil Fiduciario de Proyectos de Inversión CERPI FANVIPI 23 (FANVIPI).

Dado que no se integró el Comité de Inversiones del INFONAVIT durante 2025, no se aprobaron nuevos compromisos a través del Certificado Bursátil Fiduciario de Proyectos de Inversión - CERPI FANVIPI 23 (FANVIPI). El FANVIT mantuvo los compromisos previamente aprobados, cuyo valor en pesos se refleja en los estados financieros utilizando el tipo de cambio de cierre de jornada del 31 de diciembre de 2025 el cual fue de \$18.0080.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, la inversión realizada en 2024 a través de un Certificado de Capital de Desarrollo (CKD) por un monto de \$1,044,145 fue objeto de evento corporativo mediante el cual se llevó a cabo una reestructura del vehículo de inversión hacia una Fibra E. Como resultado de la reestructura, la participación del FANVIT fue intercambiada por instrumentos representativos del nuevo vehículo, sin que esta operación implicara nuevas aportaciones de recursos, sino una continuidad de la inversión previamente realizada.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por intereses provenientes de las inversiones en instrumentos financieros negociables administrados por el FANVIT ascendieron a \$41,561,264 y \$39,188,897, respectivamente. Por su parte, las comisiones pagadas por la operación de dichos instrumentos ascendieron a \$24,176 y \$21,582, en ese mismo orden.

La tasa promedio devengada sobre los títulos de deuda que generaron ingresos por intereses fue de 7.12% en 2025 y 7.60% en 2024, mientras que la tasa al vencimiento (Yield to Maturity – YTM) de los títulos de deuda incluidos en el portafolio fue de 8.76% y 10.33%, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025, los ingresos por intereses provenientes de instrumentos financieros negociables administrados por la Tesorería ascendieron a \$27,708, con una tasa promedio de 7.95% en instrumentos gubernamentales (CETES). Durante 2024, no se generaron ingresos por intereses por este tipo de instrumentos

Instrumentos financieros para cobrar principal e intereses

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los instrumentos financieros para cobrar principal e intereses se integran como sigue:

Diciembre 2025								
Emisora	Títulos	Costo de adquisición	Precio	Intereses devengados	Intereses pendientes por devengar	Valor razonable	Días de plazo	Tasa anual
Títulos recibidos en directo								
Deuda Bancaria BACMEXT	8,044,053,338	\$ 8,000,000	\$ 0.994523	\$ 7,867	\$ 36,187	\$ 8,007,867	23	7.08%
Deuda Bancaria BACMEXT	10,055,222,174	10,000,000	0.994508	39,444	15,777	10,039,443	8	7.10%
Deuda Bancaria BACMEXT	1,005,576,666	1,000,000	0.994454	5,178	398	1,005,178	2	7.17%
Deuda Bancaria NAFIN	2,011,091,107	2,000,000	0.994485	3,565	7,526	2,003,565	19	7.13%
Deuda Bancaria NAFIN	17,093,613,344	17,000,000	0.994523	16,717	76,897	17,016,717	23	7.08%
Deuda Bancaria BANOBRAS	5,027,805,574	5,000,000	0.994470	12,910	14,896	5,012,910	15	7.15%
Deuda Bancaria BANOBRAS	11,061,343,334	11,000,000	0.994454	56,962	4,382	11,056,962	2	7.17%
Total		\$ 54,000,000		\$ 142,643	\$ 156,063	\$ 54,142,642		

Diciembre 2024								
Emisora	Títulos	Costo de adquisición	Precio	Intereses devengados	Intereses pendientes por devengar	Valor razonable	Días de plazo	Tasa anual
Títulos recibidos en directo								
Deuda Bancaria BACMEXT	14,108,888,877	\$ 14,000,000	\$ 0.992282	\$ 42,778	\$ 66,112	\$ 14,042,778	17	10.00%
Deuda Bancaria NAFIN	4,031,235,544	4,000,000	0.992252	12,271	18,964	4,012,271	17	10.04%
Total		\$ 18,000,000		\$ 55,049	\$ 85,076	\$ 18,055,049		

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por intereses provenientes de Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Intereses (IFCPI) administrados por la Tesorería ascendieron a \$3,224,581 y \$1,258,838, respectivamente. La tasa promedio devengada sobre los títulos que generaron dichos ingresos fue de 8.11% en 2025 y 10.78% en 2024.

Al 31 de diciembre de 2025, los intereses devengados no cobrados y los intereses pendientes por devengar ascienden a \$142,643 y \$156,063, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024, dichos saldos ascendían a \$55,049 y \$85,076, en ese mismo orden.

El Instituto mide el valor razonable de los IFCPI con base en su costo amortizado, al cumplirse la siguiente condición: el modelo de negocio consiste en mantener los instrumentos hasta su vencimiento con el objetivo de cobrar los flujos de efectivo contractuales, los cuales corresponden únicamente a pagos de principal e intereses, reconociendo cualquier pérdida o ganancia en resultados.

Instrumentos financieros recibidos en reporte

Al cierre de diciembre de 2025 y 2024, los títulos recibidos en reporte se integran como sigue:

Diciembre 2025						
Emisora	Títulos	Costo de adquisición	Premio	Valor razonable	Días de plazo	Tasa anual
Títulos recibidos en reporte						
Deuda Bancaria	CETES	\$ 4,298,014	\$ 857	\$ 4,298,871	2	7.18%
Gobierno Federal	UDIBONOS	892,790	178	892,968	2	7.18%
Gobierno Federal	BPAG28	3,536,805	14,324	3,551,129	8	3.14%
Gobierno Federal	BPAG91	4,277,229	13,871	4,291,100	13	3.15%
Gobierno Federal	BPA182	16,309,759	32,989	16,342,748	13	3.15%
Gobierno Federal	BONDESG	893,655	178	893,833	2	7.18%
Gobierno Federal	BONDESF	19,046,663	6,216	19,052,879	2	7.15%
Gobierno Federal	BACMEXT	530,216	1,571	531,787	13	7.23%
Gobierno Federal	BANOB	2,959,921	8,769	2,968,690	13	7.23%
Gobierno Federal	NAFR	509,863	1,510	511,373	13	7.23%
Total		\$ 53,254,915	\$ 80,463	\$ 53,335,378		

Diciembre 2024						
Emisora	Títulos	Costo de adquisición	Premio	Valor razonable	Días de plazo	Tasa anual
Títulos recibidos en reporte						
Deuda Bancaria	BACMEXT	\$ 1,000,000	\$ 282	\$ 1,000,282	2	10.10%
Gobierno Federal	BONDESF	20,077,849	33,517	20,111,366	3	8.80%
Gobierno Federal	CFE	270,000	76	270,076	3	10.50%
Gobierno Federal	BPA182	3,981,487	1,125	3,982,612	2	10.17%
Gobierno Federal	BPAG28	1,018,513	288	1,018,801	2	10.17%
Total		\$ 26,347,849	\$ 35,288	\$ 26,383,137		

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por intereses de los instrumentos financieros recibidos en reporte administrados por el FANVIT: ascienden a \$666,987 y \$1,748,225, respectivamente, lo que corresponde a una tasa promedio de reporte de 8.25% y 10.96%, respectivamente. Los administrados por la Tesorería del Instituto: ascienden a \$4,554,445 y \$3,394,819, lo que corresponde a una tasa promedio de reporte de 8.31% y 10.86%, respectivamente.

NOTA 7- CARTERA DE CRÉDITO

a) Modelo de negocio

La cartera de crédito es valuada a costo amortizado debido a que el modelo de negocio 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.

El INFONAVIT evalúa periódicamente, de conformidad con sus políticas establecidas para tales efectos, las características de su modelo de negocio para clasificar la cartera de crédito con base en el objetivo de este.

b) Clasificación de la cartera de crédito por tipo de préstamo y por régimen

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cartera de crédito por tipo de préstamo y por régimen se integra como sigue:

Diciembre 2025						
	<u>Línea I</u>	<u>Línea II</u>	<u>Línea III</u>	<u>Línea IV</u>	<u>Línea V</u>	<u>Total</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1						
Créditos a la vivienda						
Créditos tradicionales						
Régimen ordinario de amortización	\$ 725,669	\$ 1,099,541,753	\$ 28,468,102	\$ 26,690,848	\$ 1,775,917	\$ 1,157,202,289
Régimen especial de amortización	3,006,393	134,277,356	5,337,610	725,607	607,331	143,954,297
Cartera en prórroga	<u>41,713</u>	<u>34,711,386</u>	<u>1,555,577</u>	<u>13,158</u>	<u>25,962</u>	<u>36,347,796</u>
	<u>3,773,775</u>	<u>1,268,530,495</u>	<u>35,361,289</u>	<u>27,429,613</u>	<u>2,409,210</u>	<u>1,337,504,382</u>
Créditos en participación						
Régimen ordinario de amortización	-	159,115,479	-	-	-	159,115,479
Régimen especial de amortización	-	15,564,643	-	-	-	15,564,643
Cartera en prórroga	<u>-</u>	<u>3,628,012</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,628,012</u>
	<u>-</u>	<u>178,308,134</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>178,308,134</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	<u>3,773,775</u>	<u>1,446,838,629</u>	<u>35,361,289</u>	<u>27,429,613</u>	<u>2,409,210</u>	<u>1,515,812,516</u>
Amortizaciones pendientes de individualizar						<u>(38,793,638)</u>
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1						<u>\$ 1,477,018,878</u>
Diciembre 2024						
	<u>Línea I</u>	<u>Línea II</u>	<u>Línea III</u>	<u>Línea IV</u>	<u>Línea V</u>	<u>Total</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1						
Créditos a la vivienda						
Créditos tradicionales						
Régimen ordinario de amortización	\$ 3,489,542	\$ 1,042,204,660	\$ 31,194,212	\$ 15,241,056	\$ 1,514,868	\$ 1,093,644,338
Régimen especial de amortización	8,736,254	186,408,650	6,883,088	1,053,529	858,789	203,940,310
Cartera en prórroga	<u>375,399</u>	<u>44,552,980</u>	<u>1,301,213</u>	<u>241,277</u>	<u>36,576</u>	<u>46,507,445</u>
	<u>12,601,195</u>	<u>1,273,166,290</u>	<u>39,378,513</u>	<u>16,535,862</u>	<u>2,410,233</u>	<u>1,344,092,093</u>
Créditos en participación						
Régimen ordinario de amortización	-	129,232,220	-	-	-	129,232,220
Régimen especial de amortización	-	16,513,558	-	-	-	16,513,558
Cartera en prórroga	<u>-</u>	<u>3,866,431</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,866,431</u>
	<u>-</u>	<u>149,612,209</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>149,612,209</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	<u>12,601,195</u>	<u>1,422,778,499</u>	<u>39,378,513</u>	<u>16,535,862</u>	<u>2,410,233</u>	<u>1,493,704,302</u>
Amortizaciones pendientes de individualizar						<u>(39,265,687)</u>
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1						<u>\$ 1,454,438,615</u>

Diciembre 2025

	<u>Línea I</u>	<u>Línea II</u>	<u>Línea III</u>	<u>Línea IV</u>	<u>Línea V</u>	<u>Total</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2						
Créditos a la vivienda						
Créditos tradicionales						
Régimen ordinario de amortización	\$ 75,081	\$ 16,941,778	\$ 600,345	\$ 226,297	\$ 13,823	\$ 17,857,324
Régimen especial de amortización	282,891	22,700,323	596,578	380,225	59,389	24,019,406
Cartera en prórroga	<u>7,756</u>	<u>2,637,519</u>	<u>36,442</u>	<u>3,683</u>	<u>1,979</u>	<u>2,687,379</u>
	<u>365,728</u>	<u>42,279,620</u>	<u>1,233,365</u>	<u>610,205</u>	<u>75,191</u>	<u>44,564,109</u>
Créditos en participación						
Régimen ordinario de amortización	-	1,667,264	-	-	-	1,667,264
Régimen especial de amortización	-	2,352,557	-	-	-	2,352,557
Cartera en prórroga	<u>-</u>	<u>298,520</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>298,520</u>
	<u>-</u>	<u>4,318,341</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,318,341</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	\$ <u>365,728</u>	\$ <u>46,597,961</u>	\$ <u>1,233,365</u>	\$ <u>610,205</u>	\$ <u>75,191</u>	\$ <u>48,882,450</u>

Diciembre 2024

	<u>Línea I</u>	<u>Línea II</u>	<u>Línea III</u>	<u>Línea IV</u>	<u>Línea V</u>	<u>Total</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2						
Créditos a la vivienda						
Créditos tradicionales						
Régimen ordinario de amortización	\$ 33,142	\$ 7,695,709	\$ 344,889	\$ 127,991	\$ 5,842	\$ 8,207,573
Régimen especial de amortización	927,597	26,297,564	1,122,276	96,234	55,258	28,498,929
Cartera en prórroga	<u>78,016</u>	<u>766,419</u>	<u>14,333</u>	<u>3,710</u>	<u>722</u>	<u>863,200</u>
	<u>1,038,755</u>	<u>34,759,692</u>	<u>1,481,498</u>	<u>227,935</u>	<u>61,822</u>	<u>37,569,702</u>
Créditos en participación						
Régimen ordinario de amortización	-	811,162	-	-	-	811,162
Régimen especial de amortización	-	2,327,842	-	-	-	2,327,842
Cartera en prórroga	<u>-</u>	<u>106,999</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>106,999</u>
	<u>-</u>	<u>3,246,003</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,246,003</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	\$ <u>1,038,755</u>	\$ <u>38,005,695</u>	\$ <u>1,481,498</u>	\$ <u>227,935</u>	\$ <u>61,822</u>	\$ <u>40,815,705</u>

Diciembre 2025							
	Línea I	Línea II	Línea III	Línea IV	Línea V	Financiamiento a desarrolladores	Total
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3							
Créditos comerciales							
Actividad empresarial o comercial							
Financiamiento a Desarrolladores						\$ 1,265,368	\$ 1,265,368
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales							
Régimen ordinario de amortización	\$ 149,830	\$ 64,202,438	\$ 1,009,566	\$ 126,073	\$ 54,363	\$ -	65,542,270
Régimen especial de amortización	3,532,598	275,799,467	4,792,426	932,436	426,692	-	285,483,619
Cartera en prórroga	22,119	1,453,509	261,056	3,469	2,752	-	1,742,905
	<u>3,704,547</u>	<u>341,455,414</u>	<u>6,063,048</u>	<u>1,061,978</u>	<u>483,807</u>	<u>-</u>	<u>352,768,794</u>
Créditos en participación							
Régimen ordinario de amortización	-	8,783,965	-	-	-	-	8,783,965
Régimen especial de amortización	-	58,953,924	-	-	-	-	58,953,924
Cartera en prórroga	-	739,211	-	-	-	-	739,211
	<u>-</u>	<u>68,477,100</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,477,100</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	\$ 3,704,547	\$ 409,932,514	\$ 6,063,048	\$ 1,061,978	\$ 483,807	\$ 1,265,368	\$ 422,511,262

Diciembre 2024							
	Línea I	Línea II	Línea III	Línea IV	Línea V	Financiamiento a desarrolladores	Total
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3							
Créditos comerciales							
Actividad empresarial o comercial							
Financiamiento a Desarrolladores						\$ 1,283,906	\$ 1,283,906
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales							
Régimen ordinario de amortización	\$ 532,688	\$ 51,175,092	\$ 814,991	\$ 201,078	\$ 52,909	\$ -	52,776,758
Régimen especial de amortización	6,908,960	212,992,122	3,743,280	682,140	374,705	-	224,701,207
Cartera en prórroga	212,598	1,766,776	155,685	5,028	4,863	-	2,144,950
	<u>7,654,246</u>	<u>265,933,990</u>	<u>4,713,956</u>	<u>888,246</u>	<u>432,477</u>	<u>-</u>	<u>279,622,915</u>
Créditos en participación							
Régimen ordinario de amortización	-	7,821,663	-	-	-	-	7,821,663
Régimen especial de amortización	-	42,945,020	-	-	-	-	42,945,020
Cartera en prórroga	-	314,290	-	-	-	-	314,290
	<u>-</u>	<u>51,080,973</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,080,973</u>
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	\$ 7,654,246	\$ 317,014,963	\$ 4,713,956	\$ 888,246	\$ 432,477	\$ 1,283,906	\$ 331,987,794

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cartera de crédito denominada en Veces Salario Mínimo (VSM) se valúa utilizando la Unidad Mixta INFONAVIT (UMI) vigente en cada fecha, de conformidad con la normatividad aplicable.

Durante el ejercicio 2024, el efecto de la indexación de la cartera de crédito denominada en VSM se reconoció en el rubro de "Ingresos por intereses" del Estado de Resultado Integral y ascendió a \$22,180,770. Al 31 de diciembre de 2025, no se reconoció efecto alguno por indexación, derivado del cambio en el esquema de actualización aplicable a dicha cartera.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cartera de crédito en prórroga representó aproximadamente el 2% y 3%, respectivamente, del total de la cartera de crédito. El plazo promedio en el que los créditos permanecen en situación de prórroga es de 4 meses.

La integración de la cartera de crédito clasificada en riesgo de crédito etapa 3 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, de acuerdo con el plazo transcurrido desde su clasificación en dicha etapa, se presenta a continuación:

Diciembre 2025					
Días					
	<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2 años</u>	<u>Total</u>
Créditos comerciales					
Actividad empresarial o comercial					
Financiamiento a desarrolladores	\$ -	\$ -	\$ -	1,265,368	\$ 1,265,368
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Vivienda financiada	1,998,028	321,373	556,501	828,645	3,704,547
Compra a terceros	263,676,662	26,133,991	22,915,431	28,729,330	341,455,414
Construcción	4,276,434	758,462	542,870	485,282	6,063,048
Reparación, ampliación y mejoramiento	920,261	37,460	45,325	58,932	1,061,978
Pago de pasivos	413,295	24,110	14,079	32,323	483,807
	<u>271,284,680</u>	<u>27,275,396</u>	<u>24,074,206</u>	<u>30,134,512</u>	<u>352,768,794</u>
Créditos en coparticipación					
Compra a terceros	51,794,643	5,559,792	3,316,617	7,806,048	68,477,100
Total	<u>\$ 323,079,323</u>	<u>\$ 32,835,188</u>	<u>\$ 27,390,823</u>	<u>\$ 39,205,928</u>	<u>\$ 422,511,262</u>

Diciembre 2024					
Días					
	<u>1 a 180</u>	<u>181 a 365</u>	<u>1 a 2 años</u>	<u>Más de 2 años</u>	<u>Total</u>
Créditos comerciales					
Actividad empresarial o comercial					
Financiamiento a desarrolladores	\$ -	\$ -	\$ -	1,283,906	\$ 1,283,906
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Vivienda financiada	1,553,563	1,269,258	2,130,853	2,700,572	7,654,246
Compra a terceros	97,548,758	32,520,990	65,493,300	70,370,942	265,933,990
Construcción	1,381,632	836,452	1,384,471	1,111,401	4,713,956
Reparación, ampliación y mejoramiento	396,469	145,339	162,701	183,737	888,246
Pago de pasivos	196,870	54,805	100,972	79,830	432,477
	<u>101,077,292</u>	<u>34,826,844</u>	<u>69,272,297</u>	<u>74,446,482</u>	<u>279,622,915</u>
Créditos en coparticipación					
Compra a terceros	9,898,179	3,627,511	7,810,659	29,744,624	51,080,973
Total	<u>\$ 110,975,471</u>	<u>\$ 38,454,355</u>	<u>\$ 77,082,956</u>	<u>\$ 105,475,012</u>	<u>\$ 331,987,794</u>

Los movimientos de créditos a la cartera de crédito en etapa 3, se analizan como se muestran a continuación:

	Diciembre 2025			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Segregación de créditos</u>	<u>Incremento (decremento) del año</u>	<u>Saldo final</u>
Vivienda financiada	\$ 7,654,246	\$ -	\$ (3,949,699)	\$ 3,704,547
Compra a terceros	317,014,963	-	92,917,551	409,932,514
Construcción	4,713,956	-	1,349,092	6,063,048
Reparación, ampliación y mejoramiento	888,246	-	173,732	1,061,978
Pago de pasivos	<u>432,477</u>	<u>-</u>	<u>51,330</u>	<u>483,807</u>
	330,703,888	-	90,542,006	421,245,894
Financiamiento a desarrolladores	<u>1,283,906</u>	<u>-</u>	<u>(18,538)</u>	<u>1,265,368</u>
Total cartera	<u>\$ 331,987,794</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 90,523,468</u>	<u>\$ 422,511,262</u>

	Diciembre 2024			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Segregación de créditos</u>	<u>Incremento (decremento) del año</u>	<u>Saldo final</u>
Vivienda financiada	\$ 7,532,055	\$ (1,278,881)	\$ 1,401,072	\$ 7,654,246
Compra a terceros	292,865,766	(27,542,756)	51,691,953	317,014,963
Construcción	3,955,031	(468,389)	1,227,314	4,713,956
Reparación, ampliación y mejoramiento	634,063	(84,237)	338,420	888,246
Pago de pasivos	<u>417,377</u>	<u>(45,894)</u>	<u>60,994</u>	<u>432,477</u>
	305,404,292	(29,420,157)	54,719,753	330,703,888
Financiamiento a desarrolladores	<u>1,363,055</u>	<u>-</u>	<u>(79,149)</u>	<u>1,283,906</u>
Total cartera	<u>\$ 306,767,347</u>	<u>\$ (29,420,157)</u>	<u>\$ 54,640,604</u>	<u>\$ 331,987,794</u>

Los incrementos de la cartera en etapa de riesgo 3, se integran primordialmente por los traspasos desde la cartera en etapa de riesgo 1 y 2, los decrementos se integran por la aplicación de reestructuras cuando existe evidencia del pago sostenido, y en 2024 por la segregación de la cartera en etapa de riesgo 3.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses que se capitalizaron por la aplicación de reestructuras ascienden a \$39,077,891 y \$8,211,151, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por intereses están conformados de la siguiente forma:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por intereses y comisiones (1)	\$ 191,604,897	\$ 150,197,761
Indexación de cartera	-	22,180,770
Intereses sobre inversiones	<u>50,257,146</u>	<u>45,811,491</u>
	<u>\$ 241,862,043</u>	<u>\$ 218,190,022</u>

(1) Dentro de este concepto se incluyen las amortizaciones de los ingresos por comisiones por apertura de créditos, así como los de los créditos en coparticipación (INFONAVIT total e INFONAVIT más crédito), en su caso desde su originación y hasta el momento en que se participa. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el plazo promedio de devengamiento fue de 23.59 y 22.82 años, respectivamente.

El número de créditos a la vivienda al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se conforma como se muestra a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cartera con riesgo de crédito etapa 1	\$ 4,681,996	\$ 4,794,350
Cartera con riesgo de crédito etapa 2	151,331	110,460
Cartera con riesgo de crédito etapa 3	<u>952,353</u>	<u>807,691</u>
	<u>\$ 5,785,680</u>	<u>\$ 5,712,501</u>
Porcentaje de número de créditos en cartera con riesgo de crédito etapa 3	<u>16.46%</u>	<u>14.14%</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la clasificación por número de créditos a la vivienda conforme a su régimen de amortización se muestra a continuación:

	<u>Diciembre 2025</u>			
	<u>ROA</u>	<u>REA</u>	<u>Prórroga</u>	<u>Total</u>
Cartera con riesgo de crédito etapa 1	4,010,611	568,467	102,918	4,681,996
Cartera con riesgo de crédito etapa 2	59,131	84,078	8,122	151,331
Cartera con riesgo de crédito etapa 3	<u>168,363</u>	<u>778,576</u>	<u>5,414</u>	<u>952,353</u>
	<u>4,238,105</u>	<u>1,431,121</u>	<u>116,454</u>	<u>5,785,680</u>
	<u>Diciembre 2024</u>			
	<u>ROA</u>	<u>REA</u>	<u>Prórroga</u>	<u>Total</u>
Cartera con riesgo de crédito etapa 1	3,884,739	765,382	144,229	4,794,350
Cartera con riesgo de crédito etapa 2	24,644	82,932	2,884	110,460
Cartera con riesgo de crédito etapa 3	<u>152,571</u>	<u>648,394</u>	<u>6,726</u>	<u>807,691</u>
	<u>4,061,954</u>	<u>1,496,708</u>	<u>153,839</u>	<u>5,712,501</u>

c) Variaciones en la cartera de crédito

Los movimientos en la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se analizan como se muestran a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cartera de crédito por nivel de riesgo de crédito etapa 3		
Saldo inicial	\$ 331,987,794	\$ 314,536,376
Incrementos		
Indexación (Incremento salario mínimo)	-	8,215,755
Intereses complementarios recuperados	60,291,915	16,807,492
Traspaso de cartera Etapa 1 a Etapa 3	76,285,233	47,456,152
Traspaso de cartera Etapa 2 a Etapa 3	19,268,515	14,861,625
Reingreso de créditos CEDEVIS	2,263,808	1,534,820
Reingreso de créditos coparticipados	1,812,346	1,507,843
Liquidados por autoseguro	-	4,879
Total incrementos	<u>159,921,817</u>	<u>90,388,566</u>
Decrementos		
Créditos segregados (1)	-	29,420,157
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 1	25,968,660	32,879,186
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 2	3,214,413	2,934,473
Aplicación de adjudicaciones	124,788	1,008,399
Liquidados por autoseguro	19,640	4,518
Quitas por responsabilidad compartida, Paga lo justo e INFONAVIT SI	11,677,867	2,079,631
Saldos al descubierto créditos a 20 y 30 años	7,628	4,649
Financiamiento a Desarrolladores, neto	18,538	79,149
Cancelado como antes de ejercido	296	36,663
Otros movimientos (2)	<u>28,366,519</u>	<u>4,490,323</u>
Total decrementos	<u>69,398,349</u>	<u>72,937,148</u>
Saldo final de cartera de crédito por nivel de riesgo de crédito etapa 3	<u>\$ 422,511,262</u>	<u>\$ 331,987,794</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 no hubo segregación de cartera. Al 31 de diciembre de 2024 se eliminaron (segregados) 70,892 créditos conforme a la política establecida.

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

d) Clasificación de la cartera por moneda

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la cartera de créditos a la vivienda conforme a su moneda, antes de las amortizaciones pendientes de individualizarse, se muestra a continuación:

Créditos en tradicionales	Diciembre 2025		
	Pesos	VSM	Total
Cartera etapa 1			
ROA	\$ 1,134,943,229	\$ 22,259,060	\$ 1,157,202,289
REA	119,419,161	24,535,136	143,954,297
Prórroga	35,364,910	982,886	36,347,796
	<u>1,289,727,300</u>	<u>47,777,082</u>	<u>1,337,504,382</u>
Cartera etapa 2			
ROA	17,518,681	338,643	17,857,324
REA	21,734,454	2,284,952	24,019,406
Prórroga	2,619,302	68,077	2,687,379
	<u>41,872,437</u>	<u>2,691,672</u>	<u>44,564,109</u>
Cartera etapa 3			
ROA	63,186,576	2,355,694	65,542,270
REA	274,447,846	11,035,773	285,483,619
Prórroga	1,518,661	224,244	1,742,905
	<u>339,153,083</u>	<u>13,615,711</u>	<u>352,768,794</u>
Total créditos tradicionales	\$ <u>1,670,752,820</u>	\$ <u>64,084,465</u>	\$ <u>1,734,837,285</u>
Créditos en coparticipación	Diciembre 2025		
	Pesos	VSM	Total
Cartera etapa 1			
ROA	\$ 154,111,723	\$ 5,003,756	\$ 159,115,479
REA	12,980,140	2,584,503	15,564,643
Prórroga	3,438,071	189,941	3,628,012
	<u>170,529,934</u>	<u>7,778,200</u>	<u>178,308,134</u>
Cartera etapa 2			
ROA	1,587,873	79,391	1,667,264
REA	2,101,725	250,832	2,352,557
Prórroga	288,431	10,089	298,520
	<u>3,978,029</u>	<u>340,312</u>	<u>4,318,341</u>
Cartera etapa 3			
ROA	7,905,102	878,863	8,783,965
REA	55,088,980	3,864,944	58,953,924
Prórroga	693,524	45,687	739,211
	<u>63,687,606</u>	<u>4,789,494</u>	<u>68,477,100</u>
Total de créditos en coparticipación	238,195,569	12,908,006	251,103,575
Total de cartera	\$ <u>1,908,948,389</u>	\$ <u>76,992,471</u>	\$ <u>1,985,940,860</u>

	Diciembre 2024		
	Pesos	VSM	Total
Créditos tradicionales			
Cartera etapa 1	\$ 971,764,343	\$ 121,879,995	\$ 1,093,644,338
ROA	133,277,684	70,662,626	203,940,310
REA	41,696,204	4,811,241	46,507,445
Prórroga			
	1,146,738,231	197,353,862	1,344,092,093
Cartera etapa 2			
ROA	6,977,954	1,229,619	8,207,573
REA	20,147,108	8,351,821	28,498,929
Prórroga	652,099	211,101	863,200
	27,777,161	9,792,541	37,569,702
Cartera etapa 3			
ROA	31,405,876	21,370,882	52,776,758
REA	171,050,898	53,650,309	224,701,207
Prórroga	1,081,093	1,063,857	2,144,950
	203,537,867	76,085,048	279,622,915
Total créditos tradicionales	\$ 1,378,053,259	\$ 283,231,451	\$ 1,661,284,710

	Diciembre 2024		
	Pesos	VSM	Total
Créditos en coparticipación			
Cartera etapa 1			
ROA	\$ 118,998,740	\$ 10,233,480	\$ 129,232,220
REA	11,716,744	4,796,814	16,513,558
Prórroga	3,504,917	361,514	3,866,431
	134,220,401	15,391,808	149,612,209
Cartera etapa 2			
ROA	664,786	146,376	811,162
REA	1,660,369	667,473	2,327,842
Prórroga	88,172	18,827	106,999
	2,413,327	832,676	3,246,003
Cartera etapa 3			
ROA	3,383,574	4,438,089	7,821,663
REA	16,974,758	25,970,262	42,945,020
Prórroga	199,932	114,358	314,290
	20,558,264	30,522,709	51,080,973
Total de créditos en coparticipación	157,191,992	46,747,193	203,939,185
Total de cartera	\$ 1,535,245,251	\$ 329,978,644	\$ 1,865,223,895

e) Cartera reestructurada

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de la cartera de vivienda reestructurada activa, se integra como sigue:

	Diciembre 2025			
	ROA	REA	Prórroga	Total
Créditos tradicionales				
Vivienda financiada	\$ 385,339	\$ 1,846,103	\$ 11,999	\$ 2,243,441
Compra a terceros	442,790,367	86,836,968	12,104,535	541,731,870
Construcción	10,304,728	2,621,321	556,310	13,482,359
Reparación, ampliación y mejoramiento	457,216	328,912	5,289	791,417
Pago de pasivos	641,921	386,348	11,599	1,039,868
Créditos a la vivienda	454,579,571	92,019,652	12,689,732	559,288,955
Créditos en coparticipación				
Compra a terceros	44,904,612	8,687,688	1,056,170	54,648,470
Total de créditos a la vivienda con riesgo de crédito etapa 1	\$ 499,484,183	\$ 100,707,340	\$ 13,745,902	\$ 613,937,425

	Diciembre 2025			
	ROA	REA	Prórroga	Total
Créditos tradicionales				
Vivienda financiada	\$ 22,679	\$ 154,357	\$ 3,270	\$ 180,306
Compra a terceros	12,641,343	15,694,253	1,272,611	29,608,207
Construcción	350,380	406,977	19,477	776,834
Reparación, ampliación y mejoramiento	9,230	43,569	2,503	55,302
Pago de pasivos	12,316	42,573	991	55,880
Créditos a la vivienda	13,035,948	16,341,729	1,298,852	30,676,529
Créditos en coparticipación				
Compra a terceros	1,080,553	1,486,184	164,708	2,731,445
Total de créditos a la vivienda con riesgo de crédito etapa 2	\$ 14,116,501	\$ 17,827,913	\$ 1,463,560	\$ 33,407,974

	Diciembre 2025			
	ROA	REA	Prórroga	Total
Créditos tradicionales				
Vivienda financiada	\$ 96,659	\$ 1,924,997	\$ 5,530	\$ 2,027,186
Compra a terceros	55,937,805	248,150,836	768,753	304,857,394
Construcción	819,652	4,336,174	210,013	5,365,839
Reparación, ampliación y mejoramiento	44,176	722,611	1,399	768,186
Pago de pasivos	49,692	399,358	262	449,312
Créditos a la vivienda	56,947,984	255,533,976	985,957	313,467,917
Créditos en coparticipación				
Compra a terceros	5,816,364	48,131,051	563,181	54,510,596
Total de créditos a la vivienda con riesgo de crédito etapa 3	\$ 62,764,348	\$ 303,665,027	\$ 1,549,138	\$ 367,978,513

	Diciembre 2024			
	ROA	REA	Prórroga	Total
Créditos tradicionales				
Vivienda financiada	\$ 1,256,356	\$ 5,144,476	\$ 154,838	\$ 6,555,670
Compra a terceros	70,643,339	60,919,951	2,659,627	134,222,917
Construcción	1,423,528	2,392,109	56,402	3,872,039
Reparación, ampliación y mejoramiento	106,752	317,979	9,385	434,116
Pago de pasivos	155,359	325,083	6,693	487,135
Créditos a la vivienda	<u>73,585,334</u>	<u>69,099,598</u>	<u>2,886,945</u>	<u>145,571,877</u>
Créditos en coparticipación				
Compra a terceros	5,192,515	5,557,267	203,681	10,953,463
Total de créditos a la vivienda con riesgo de crédito etapa 1	\$ <u>78,777,849</u>	\$ <u>74,656,865</u>	\$ <u>3,090,626</u>	\$ <u>156,525,340</u>

	Diciembre 2024			
	ROA	REA	Prórroga	Total
Créditos tradicionales				
Vivienda financiada	\$ 13,220	\$ 504,498	\$ 38,303	\$ 556,021
Compra a terceros	1,130,686	6,882,662	96,634	8,109,982
Construcción	18,105	212,456	1,817	232,378
Reparación, ampliación y mejoramiento	1,271	25,247	795	27,313
Pago de pasivos	1,151	26,063	-	27,214
Créditos a la vivienda	<u>1,164,433</u>	<u>7,650,926</u>	<u>137,549</u>	<u>8,952,908</u>
Créditos en coparticipación				
Compra a terceros	59,107	587,739	17,287	664,133
Total de créditos a la vivienda con riesgo de crédito etapa 2	\$ <u>1,223,540</u>	\$ <u>8,238,665</u>	\$ <u>154,836</u>	\$ <u>9,617,041</u>

	Diciembre 2024			
	ROA	REA	Prórroga	Total
Créditos tradicionales				
Vivienda financiada	\$ 65,852	\$ 1,253,354	\$ 41,012	\$ 1,360,218
Compra a terceros	7,646,344	66,247,657	113,595	74,007,596
Construcción	122,493	928,176	5,053	1,055,722
Reparación, ampliación y mejoramiento	11,692	158,893	372	170,957
Pago de pasivos	11,557	161,604	862	174,023
Créditos a la vivienda	<u>7,857,938</u>	<u>68,749,684</u>	<u>160,894</u>	<u>76,768,516</u>
Créditos en coparticipación				
Compra a terceros	751,784	7,896,445	12,628	8,660,857
Total de créditos a la vivienda con riesgo de crédito etapa 3	\$ <u>8,609,722</u>	\$ <u>76,646,129</u>	\$ <u>173,522</u>	\$ <u>85,429,373</u>

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

- Auto seguro de crédito - De acuerdo con el artículo 51 de la Ley del INFONAVIT, este cubre a los acreditados para que, en casos de incapacidad total permanente, incapacidad del 50% o más, o de muerte, libere a ellos o a sus beneficiarios, de los créditos pendientes de amortización que se les haya otorgado. El riesgo lo retiene el INFONAVIT, la reserva se constituye mediante estimación con base en cálculos actuariales para hacer frente a dicha situación. Este pasivo se incluye dentro del rubro "Provisiones para obligaciones diversas".
- Seguro de daños - Las viviendas financiadas por el INFONAVIT cuentan con un seguro contra daños que cubre la edificación material de la vivienda contra fenómenos naturales, como son incendio, terremoto, erupción volcánica, fenómenos hidrometeorológicos e inundaciones, entre otros. Este seguro es contratado por el INFONAVIT a cuenta de los acreditados, quienes cubren el costo mediante cargo de la cuota en el pago de amortización que realizan bimestral o mensual, según aplique.
- Fondo de protección de pagos - Cobertura contra la pérdida de la relación laboral a través de un fondo que cubre a los acreditados que recibieron crédito hipotecario a partir del 1 de enero de 2009. El beneficio consiste en seis pagos mensuales de amortización cada cinco años, durante toda la vida del crédito. El fondo se constituye con el 2% sobre el pago contractual durante toda la vida del crédito a cargo del acreditado. La administración del fondo está normada y regulada por los Lineamientos del Fondo de Protección de Pagos aprobados por el H. Consejo de Administración del INFONAVIT. Para una adecuada gestión de este Fondo, los recursos son administrados a través de un fideicomiso que fue creado para tal fin en HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Posteriormente, el 14 de septiembre de 2015, el INFONAVIT constituyó, con Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, el Fideicomiso de Administración No. F/80732 del Fondo de Protección de Pagos. Finalmente, el 19 de junio de 2017, las mencionadas contrapartes realizaron el Primer Convenio Modificatorio a dicho Contrato de Fideicomiso, mismo que se encuentra vigente al cierre de 2025.

f) Costos de transacción

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los costos y gastos de transacción asociados al otorgamiento de créditos, que incluyen principalmente honorarios, comisiones, avalúos, entre otros conceptos directamente atribuibles, ascendieron a \$330,204 y \$504,285, respectivamente.

La vida promedio de los créditos relacionados con dichos costos fue de 28.23 años en 2025 y 22.54 años en 2024.

Derivado de los cambios en la normatividad aplicable a partir del ejercicio 2024, el Instituto continúa con el proceso de registro y control de los costos y gastos asociados al otorgamiento de créditos con base en los centros de costos de las áreas involucradas, a fin de reflejar de manera adecuada su identificación y asignación.

<u>Costo de transacción</u>	<u>Descripción</u>	<u>Costo unitario por crédito originado (Cifras en pesos)</u>	<u>Originaciones a diciembre 2025</u>	<u>Costo total de transacción a diciembre</u>
Nómina	Costo de nómina de la unidad organizativa Crédito y Técnica, en Delegación, asociado al otorgamiento de crédito	\$ 297.23	\$ 663,913	\$ 197,335
Contrato buró de crédito	Pago que realiza el Instituto a fin de tener acceso al historial crediticio de clientes potenciales	51.13	663,913	33,946
Contrato validación de expedientes	Costo relacionado a la validación de los documentos que integran el expediente del crédito	149	663,913	98,923

<u>Costo de transacción</u>	<u>Descripción</u>	<u>Costo unitario por crédito originado (Cifras en pesos)</u>	<u>Originaciones a diciembre 2024</u>	<u>Costo total de transacción a diciembre</u>
Nómina	Costo de nómina de la unidad organizativa Crédito y Técnica, en Delegación, asociado al otorgamiento de crédito	\$ 538.65	\$ 611,574	\$ 329,424
Contrato buró de crédito	Pago que realiza el Instituto a fin de tener acceso al historial crediticio de clientes potenciales	83.14	611,574	50,846
Contrato validación de expedientes	Costo relacionado a la validación de los documentos que integran el expediente del crédito	202.78	611,574	124,015

g) Partidas diferidas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las partidas diferidas se integran a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones cobradas por originación	\$ (9,987,529)	\$ (10,978,659)
Costos de transacción de la originación	10,570,871	10,263,927
Total partidas diferidas	\$ <u>583,342</u>	\$ <u>(714,732)</u>

h) Estimación preventiva para riesgos crediticios

Al cierre de diciembre de 2025 y 2024 la estimación preventiva para riesgos crediticios es la siguiente:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Riesgo de extensión	\$ 35,033,728	\$ 66,690,964
Riesgo de crédito	184,244,525	172,102,423
	<u>219,278,253</u>	<u>238,793,387</u>
Estimaciones adicionales (1)	3,779,642	7,671,649
Estimaciones por complemento de pago (2)	393,879	1,792,884
Estimaciones ordenadas por la CNBV (3)	322,249	327,807
Estimación por financiamiento a desarrolladores (4)	1,265,368	1,283,906
	<u>5,761,138</u>	<u>11,076,246</u>
Total estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ <u>225,039,391</u>	\$ <u>249,869,633</u>

- (1) Derivado del Programa de Regularización que el INFONAVIT lleva a cabo respecto de los expedientes de crédito pendientes de entrega al Archivo Nacional de Expedientes de Crédito (ANEC) o que carecen de testimonio, la Administración determinó, a partir del 31 de diciembre de 2016, constituir de manera preventiva reservas adicionales reconocidas en el Estado de Situación Financiera.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo de dichas reservas adicionales asciende a \$3,776,702 y \$7,668,708, respectivamente.

Estas reservas se determinan llevando al cien por ciento del saldo insoluto del crédito, y se calculan como la suma de los complementos del saldo de cada crédito, menos las reservas por riesgo de crédito y por riesgo de extensión previamente constituidas, correspondientes a aquellos créditos que no cuentan con expediente de crédito integrado.

Adicionalmente, el importe de las estimaciones adicionales incluye reservas específicas para cubrir problemáticas relacionadas con la Línea III, por un monto de \$2,941 al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

- (2) Se constituye por los créditos en pesos otorgados a acreditados con ingresos menores a 5.5 VSM, los cuales generan un apoyo denominado "Complemento de pago crédito en pesos".
- (3) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el INFONAVIT mantiene reservas adicionales ordenadas por la CNBV por \$322,249 y \$327,807, respectivamente.
- (4) Incluye estimaciones preventivas de Crédito Integral Total (CIT) y del Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda (FERUV) al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$1,048,057 y \$1,066,539, respectivamente.

A continuación, se muestran las estimaciones de crédito y de extensión requeridas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por grado de riesgo, las cuales no incluyen estimaciones adicionales, ni reservas por complemento al pago, ni la reserva por financiamiento a desarrolladores. La determinación del grado de riesgo se hace como porcentaje de la cobertura del Total de Riesgo de Crédito sobre la Exposición al riesgo (Saldo insoluto) de conformidad con las Disposiciones.

	Diciembre 2025		
	Estimaciones preventivas necesarias		
	Importe de la cartera crediticia	Cartera hipotecaria de vivienda	Total de estimaciones preventivas
Grado de riesgos			
Riesgo A-1	\$ 475,192,651	\$ 5,689,506	\$ 5,689,506
Riesgo A-2	403,545,240	5,700,186	5,700,186
Riesgo B-1	258,591,311	6,926,719	6,926,719
Riesgo B-2	226,540,793	10,726,609	10,726,609
Riesgo B-3	76,140,934	6,121,435	6,121,435
Riesgo C-1	111,026,526	18,215,321	18,215,321
Riesgo C-2	83,343,625	12,728,604	12,728,604
Riesgo D	194,263,372	60,532,359	60,532,359
Riesgo E	157,296,408	92,637,514	92,637,514
Total	\$ 1,985,940,860	\$ 219,278,253	\$ 219,278,253

	Diciembre 2024		
	Estimaciones preventivas necesarias		
	Importe de la cartera crediticia	Cartera hipotecaria de vivienda	Total de estimaciones preventivas
Grado de riesgos			
Riesgo A-1	\$ 445,781,093	\$ 7,383,843	\$ 7,383,843
Riesgo A-2	382,047,793	8,380,055	8,380,055
Riesgo B-1	236,622,690	9,566,291	9,566,291
Riesgo B-2	215,642,153	17,139,232	17,139,232
Riesgo B-3	76,023,440	9,509,025	9,509,025
Riesgo C-1	112,558,754	28,313,753	28,313,753
Riesgo C-2	67,470,548	12,535,136	12,535,136
Riesgo D	185,600,454	58,387,805	58,387,805
Riesgo E	143,476,970	87,578,247	87,578,247
Total	\$ 1,865,223,895	\$ 238,793,387	\$ 238,793,387

A continuación, se muestra la clasificación por grado de riesgo, importe de la cartera, así como la estimación preventiva de riesgos crediticios, desagregada de acuerdo con la estratificación contenida en las metodologías para la clasificación de la cartera de crédito, por tipo de crédito:

Crédito a la vivienda

	Diciembre 2025			
	ROA	REA	PRO	Total
	B-3	D	C-1	C-2
Clasificación por grado de riesgo (1)				
Importe de la cartera (2)	\$ 1,410,168,591	\$ 530,328,446	\$ 45,443,823	\$ 1,985,940,860
Estimación preventiva de riesgos crediticios (3)	45,601,365	170,936,988	2,739,900	219,278,253

Crédito a la vivienda

	Diciembre 2024			
	ROA	REA	PRO	Total
	B-1	D	C-1	D
Clasificación por grado de riesgo (1)				
Importe de la cartera (2)	\$ 1,292,493,714	\$ 518,926,866	\$ 53,803,315	\$ 1,865,223,895
Estimación preventiva de riesgos crediticios (3)	64,499,655	169,898,941	4,394,791	238,793,387

- (1) Corresponde al grado de riesgo asignado al monto total de reserva crediticia (incluye reserva por riesgo de crédito y monto de reserva complementaria al riesgo de crédito para el universo de créditos en renewal) de cada régimen dividido entre el monto total de saldo para ese mismo régimen.
- (2) Corresponde al valor del portafolio administrado en el Estado de Situación Financiera.
- (3) Corresponde a la determinación preventiva (incluye riesgo de crédito, monto de reserva complementaria al riesgo de crédito para el universo de créditos en renewal y riesgo de extensión) por régimen tomando en cuenta los saldos del portafolio administrado y la aplicación de las fórmulas metodológicas de acuerdo con las Disposiciones.

A continuación, se muestran las estimaciones de crédito y de extensión requeridas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, por línea de crédito:

	Diciembre 2025			
	Importe de la cartera evaluada	Estimación riesgo de crédito (*)	Estimación riesgo de extensión	Estimación requerida
Vivienda financiada	\$ 7,749,302	\$ 2,438,369	\$ 2,623,986	\$ 5,062,355
Compra a terceros	1,903,485,653	178,191,484	29,678,661	207,870,145
Construcción	42,647,296	2,708,083	1,897,123	4,605,206
Reparación, ampliación y mejoramiento	29,092,039	730,480	733,754	1,464,234
Pago de pasivos	2,966,570	176,109	100,204	276,313
Total	\$ 1,985,940,860	\$ 184,244,525	\$ 35,033,728	\$ 219,278,253

	Diciembre 2024			
	Importe de la cartera evaluada	Estimación riesgo de crédito (*)	Estimación riesgo de extensión	Estimación requerida
Vivienda financiada	\$ 21,294,195	\$ 5,948,135	\$ 8,163,507	\$ 14,111,642
Compra a terceros	1,777,773,183	161,372,004	54,008,005	215,380,009
Construcción	45,573,166	3,971,857	3,515,724	7,487,581
Reparación, ampliación y mejoramiento	17,651,983	599,402	828,287	1,427,689
Pago de pasivos	2,931,368	211,025	175,441	386,466
Total	\$ 1,865,223,895	\$ 172,102,423	\$ 66,690,964	\$ 238,793,387

(*) El riesgo de crédito integra el monto de reserva complementaria al riesgo de crédito para el universo de créditos en renewal.

A continuación, se muestra el movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
Saldo al inicio del año	\$ 249,869,633	\$ 237,429,780
Reservas creadas en el ejercicio (1)	62,310,456	66,902,673
Aplicaciones (liberaciones):		
Segregación de créditos	-	29,420,157
Costo de programas (quitas, bonificaciones, complemento al pago)	88,031,814	25,149,819
Daciones y adjudicaciones	173,461	845,436
Autoseguro de crédito	1,606,683	1,699,393
Créditos liquidados por término de plazo	1,281,917	282,451
Recuperación de créditos previamente eliminados (2)	(4,989,482)	(4,263,361)
Otros	1,036,305	1,328,925
Saldo final	\$ 225,039,391	\$ 249,869,633

(1) Al 31 de diciembre de 2024 incluye los efectos del reconocimiento inicial de la estimación preventiva derivados de la implementación de la normativa contable NIIF para riesgos crediticios que asciende a \$9,125,334.

(2) Los ingresos por recuperación de los créditos que fueron previamente eliminados deben reconocerse dentro del rubro de "Estimación preventiva para riesgos crediticios". Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, principalmente la recuperación de créditos previamente eliminados corresponde a segregados por (\$4,970,944) y (\$4,234,622), respectivamente.

A continuación, se muestra el movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tomando como referencia la clasificación de etapas con base al número de atrasos con tolerancia de pago, es decir, se interpreta el atraso con el omiso actual como parte de la operación y administración del portafolio hipotecario.

Tipo de crédito	Diciembre 2025			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Movimiento del ejercicio para la estimación preventiva para riesgos crediticios				
Balance al 1o de enero (a)	\$ 89,808,572	\$ 10,782,829	\$ 138,201,986	\$ 238,793,387
Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 1 (b)	38,923,234	1,513,462	5,053,610	45,490,306
Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 2 (c)	2,855,564	342,614	535,332	3,733,510
Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 3 (d)	3,658,979	2,491,655	24,352,296	30,502,930
Cambios en la estimación preventiva para riesgos crediticios (e)	(20,722,054)	3,875,709	12,720,496	(4,125,849)
Reestructuraciones/ renovaciones (f)	31,898,757	5,634,711	101,960,996	139,494,464
Cancelaciones (g)	(12,472,038)	(800,387)	(6,299,752)	(19,572,177)
Originaciones (h)	3,046,610	166,802	1,627,525	4,840,937
Otros movimientos (i)	5,568,675	(2,411,199)	15,756,656	18,914,132
Saldo al 31 de diciembre 2025 (j)	\$ 52,757,727	\$ 10,813,367	\$ 155,707,159	\$ 219,278,253

Tipo de crédito	Diciembre 2024			
	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Total
Movimiento del ejercicio para la estimación preventiva para riesgos crediticios				
Balance al 1o de enero (a)	\$ 93,588,451	\$ 8,332,474	\$ 124,319,386	\$ 226,240,311
Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 1 (b)	44,634,426	1,483,142	3,161,585	49,279,153
Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 2 (c)	3,042,331	232,719	316,998	3,592,048
Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 3 (d)	7,380,744	2,914,550	75,114,054	85,409,348
Cambios en la estimación preventiva para riesgos crediticios (e)	(8,645,637)	2,410,620	28,236,203	22,001,186
Reestructuraciones/ renovaciones (f)	36,061,642	3,340,469	29,126,988	68,529,099
Cancelaciones (g)	(2,469,307)	(361,594)	(16,599,762)	(19,430,663)
Originaciones (h)	2,564,653	187,471	1,162,165	3,914,289
Otros movimientos (i)	7,239,720	575,452	17,683,755	25,498,927
Saldo al 31 de diciembre 2024 (j)	\$ 89,808,572	\$ 10,782,829	\$ 138,201,986	\$ 238,793,387

- (a) Corresponde al monto de la Reserva Crediticia por Riesgo de Crédito y Riesgo de Extensión al cierre de diciembre de 2024 y 2023 bajo la metodología vigente distribuido por etapas de clasificación.
- (b) Monto de reserva al cierre de diciembre de 2025 y 2024 de créditos sin reestructura activa que transitaron a etapa 1 al cierre de diciembre.
- (c) Monto de reserva al cierre de diciembre de 2025 y 2024 de créditos sin reestructura activa que transitaron a etapa 2 al cierre de diciembre.

- (d) Monto de reserva al cierre de diciembre de 2025 y 2024 de créditos sin reestructura activa que transitaron a etapa 3 al cierre de diciembre.
- (e) Variación de reserva entre diciembre 2023 y diciembre 2024 por etapa de créditos sin reestructura activa a diciembre 2024.
- (f) Monto de reserva al cierre de diciembre de 2025 y 2024 de créditos que transitan a reestructura activa en diciembre 2025 y 2024.
- (g) Monto de reserva cancelados al cierre de diciembre 2025 y 2024 (incluye salidas del activo).
- (h) Monto de reserva de créditos originados al cierre de diciembre 2025 y 2024 (Incluye regresos al activo).
- (i) Variación de reserva entre diciembre 2024 y diciembre 2025 y diciembre 2023 y diciembre 2024 por etapa (créditos con reestructura activa y créditos cancelados).
- (j) Total Estimación Preventiva requerida al cierre de diciembre 2025 y 2024 distribuida por etapa de clasificación y la aplicación de las fórmulas especificadas en la metodología CUOEF.

A continuación, se muestra la conciliación de los créditos previamente segregados (eliminaciones del estado de situación financiera conforme al criterio B-3):

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año (1)	\$ 382,208,366	\$ 329,520,658
Importe de los nuevos créditos reservados al 100% (2)	-	37,732,753
Importe de las recuperaciones	-	(35,676)
Reactivaciones (3)	2,302,149	1,330,908
Movimientos de cartera (4)	(129,678,126)	22,348,905
Liquidaciones (5)	<u>(11,418,422)</u>	<u>(8,689,182)</u>
Saldo final	<u>\$ 243,413,967</u>	<u>\$ 382,208,366</u>

1. Saldo al inicio del año, se refiere al total del portafolio segregado activo con corte a diciembre de 2024 y 2023 (el saldo incluye interés complementario).
2. Importe de los nuevos créditos reservados al 100%, se refiere al total de registros activos que se segregaron al 31 diciembre de 2024 (el saldo incluye interés complementario).
3. Reactivaciones, se refiere al total de registros que se reactivaron al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se trata de créditos segregados previamente que se identificaban como liquidados, y para los cierres mensuales se identifican como activos nuevamente (el saldo incluye interés complementario).
4. Movimientos de cartera, corresponden a los movimientos de saldo que se identifican entre un mes y otro del portafolio segregado que se mantiene activo (el saldo incluye interés complementario).
5. Liquidaciones, se trata de créditos segregados que se liquidaron durante el período de enero a diciembre de 2025 y 2024 (el saldo incluye interés complementario).

A continuación, se muestra el movimiento de la estimación preventiva para la Cartera Comercial de los créditos de CIT y FERUV al 31 de diciembre de 2025 y 2024, tomando como referencia la clasificación de etapas y atrasos calculados con base al número de días vencidos:

Diciembre 2025

CXC	Monto de originación	Saldo al cierre	Estimación Actual (100%)	Anexo 29 sin garantía	Porcentaje respecto al saldo (sin garantía)
CIT	\$ 663,766	\$ 617,245	\$ 617,245	\$ 617,245	100%
FERUV	792,509	430,812	430,812	430,812	100%
Total	\$ 1,456,275	\$ 1,048,057	\$ 1,048,057	\$ 1,048,057	100%

Diciembre 2024

CXC	Monto de originación	Saldo al cierre	Estimación Actual (100%)	Anexo 29 sin garantía	Porcentaje respecto al saldo (sin garantía)
CIT	\$ 663,766	\$ 625,526	\$ 625,526	\$ 625,526	100%
FERUV	792,509	441,013	441,013	441,013	100%
Total	\$ 1,456,275	\$ 1,066,539	\$ 1,066,539	\$ 1,066,539	100%

NOTA 8 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	2025	2024
Cuentas por cobrar a patrones, neto (a)	\$ 83,234,844	\$ 78,176,410
Derechos de cobro, neto (b)	557,768	3,461,525
Otras cuentas por cobrar, neto (c)	1,859,116	3,346,177
Impuestos por recuperar (d)	3,262	-
Total	\$ 85,654,990	\$ 84,984,112

a) Cuentas por cobrar a patrones, neto

	2025	2024
Cuentas por cobrar (sexto bimestre del año):		
Amortizaciones de créditos	\$ 26,793,648	\$ 25,733,922
Aportaciones de trabajadores con crédito	8,003,298	7,686,756
Aportaciones de trabajadores sin crédito (nota 18d ii)	31,193,128	29,852,328
Subtotal	65,990,074	63,273,006
Créditos fiscales (bimestres anteriores al año en curso) (1)		
Amortizaciones de crédito	12,681,288	11,637,877
Aportaciones de trabajadores con crédito	4,537,104	3,989,072
Aportaciones de trabajadores sin crédito (nota 18d ii)	16,181,358	13,964,416
Subtotal	33,399,750	29,591,365
Convenios de pagos en parcialidades celebrados con patrones	383,123	329,826
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro (2)	(16,538,103)	(15,017,787)
Total	\$ 83,234,844	\$ 78,176,410

- (1) La cuenta por cobrar a patrones corresponde a los importes pendientes de cobro, los cuales son determinados en la emisión patronal de los bimestres correspondientes descontando los importes cobrados.
- (2) Como se menciona en la Nota 3 inciso i, la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro correspondiente a la cuenta por cobrar a patrones, se determina por el importe total del adeudo a los 90 días naturales siguientes a su reconocimiento inicial.

De conformidad con las políticas para la cancelación de cuentas fiscales por cobrar al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se cancelaron cuentas fiscales por cobrar dictaminadas como incobrables de los conceptos de amortizaciones de crédito por \$219,950 y \$380,113, respectivamente; en lo que refiere a las aportaciones de vivienda se cancelaron cuentas fiscales por cobrar por \$217,399 y \$359,473.

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

Diciembre 2025					
Días					
	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Amortización de créditos	\$ 1,167,220	\$ 712,796	\$ 1,142,418	\$ 9,658,854	\$ 12,681,288
Aportaciones de trabajadores con crédito	394,647	300,809	660,278	3,181,370	4,537,104
Aportaciones de trabajadores sin crédito	<u>2,112,362</u>	<u>1,198,843</u>	<u>1,760,421</u>	<u>11,109,732</u>	<u>16,181,358</u>
Total	<u>\$ 3,674,229</u>	<u>\$ 2,212,448</u>	<u>\$ 3,563,117</u>	<u>\$ 23,949,956</u>	<u>\$ 33,399,750</u>

Diciembre 2024					
Días					
	1 a 180	181 a 365	1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Amortización de créditos	\$ 986,579	\$ 655,813	\$ 1,102,824	\$ 8,892,661	\$ 11,637,877
Aportaciones de trabajadores con crédito	435,154	316,261	441,226	2,796,431	3,989,072
Aportaciones de trabajadores sin crédito	<u>1,462,649</u>	<u>982,776</u>	<u>1,463,162</u>	<u>10,055,829</u>	<u>13,964,416</u>
Total	<u>\$ 2,884,382</u>	<u>\$ 1,954,850</u>	<u>\$ 3,007,212</u>	<u>\$ 21,744,921</u>	<u>\$ 29,591,365</u>

Para efectos de la determinación y notificación de la emisión patronal, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) emite a los patrones las propuestas de liquidación correspondientes a aportaciones y amortizaciones de créditos, a través del Sistema Único de Autodeterminación (SUA). Dichas propuestas permiten la constitución de las cuentas por cobrar a favor del INFONAVIT, a cambio de una retribución por los servicios de recaudación prestados.

Los gastos incurridos por el INFONAVIT por la prestación de estos servicios, que incluyen los pagos realizados a PROCESAR, S.A. de C.V., así como a las entidades receptoras de recaudación, ascendieron a \$1,367,005 y \$1,312,056 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Dichos importes se encuentran registrados en los Estados de Resultado Integral consolidados dentro del rubro de "Gastos de administración, operación y vigilancia".

Durante los ejercicios 2025 y 2024, el Instituto continuó implementando estrategias orientadas a incrementar la precisión y efectividad de los actos de cobranza y fiscalización, mediante el uso de modelos de riesgo-patrón. Estos modelos permiten focalizar la presencia fiscal de manera más eficiente y, de forma paralela, incrementar la percepción de riesgo entre los patrones, lo que contribuye a mejorar el comportamiento de pago y a fortalecer la recaudación oportuna.

Dichas estrategias se sustentan en el uso de modelos matemáticos y análisis de información, que permiten perfilar el riesgo de incumplimiento de los patrones y su sensibilidad frente a distintas acciones de autoridad. Con base en ello, el Instituto administra de manera más eficiente la intensidad de los actos de fiscalización, los cuales pueden ir desde acciones preventivas, como comunicaciones electrónicas invitando al cumplimiento oportuno de las obligaciones, hasta la realización de auditorías, según corresponda. Estas acciones contribuyen, asimismo, a una mayor eficiencia en los gastos asociados a la cobranza y a la mitigación de riesgos relacionados con posibles supuestos de caducidad o prescripción.

b) Derechos de cobro, neto

A continuación, se detallan las características más importantes de los títulos emitidos por el cesionario vigente al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuales el INFONAVIT mantiene las constancias fiduciarias que representan el saldo de los derechos de cobro:

Diciembre 2025					
Fecha de colocación	Emisión	Denominación	Tasa anual	Plazo en años	Monto de la emisión original
02/10/2007	CEDEVIS 07VSM A-1	VSM	5.41%	22	\$ 1,766,594
02/10/2007	CEDEVIS 07VSM A-2	Pesos	9.08%	22	570,318
29/07/2011	CDVITOT 11-U	UDIs	4.50%	28	909,185
18/07/2014	CDVITOT 14-U	UDIs	2.49%	28	1,470,519
10/09/2015	CDVITOT 15-U	UDIs	2.80%	28	1,630,141
					\$ 6,346,757

Diciembre 2024					
Fecha de colocación	Emisión	Denominación	Tasa anual	Plazo en años	Monto de la emisión original
02/10/2007	CEDEVIS 07VSM A-1	VSM	5.41%	22	\$ 1,766,594
02/10/2007	CEDEVIS 07VSM A-2	Pesos	9.08%	22	570,318
29/07/2011	CDVITOT 11-U	UDIs	4.50%	28	909,185
01/02/2013	CEDEVIS 13-U	UDIs	3.30%	28	3,097,726
01/10/2013	CDVITOT 13-U	UDIs	3.46%	28	2,636,730
18/07/2014	CDVITOT 14-U	UDIs	2.49%	28	1,470,519
10/09/2015	CDVITOT 15-U	UDIs	2.80%	28	1,630,141
					\$ 12,081,213

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se reconocieron comisiones cobradas por la administración de la cartera de CEDEVIS por \$44,162 y \$107,208, respectivamente, en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas" (nota 22), las cuales se determinaron a una tasa promedio de 1.08% y 0.97% sobre los saldos administrados; asimismo, se reconocieron comisiones y derechos por las constancias de CEDEVIS por \$25,807 y \$95,093, respectivamente, dentro de "Otras partidas de los ingresos de la operación" (nota 25).

A continuación, se detalla la estimación por baja de valor al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de cada una de las constancias fiduciarias:

Diciembre 2025 (1)					
Fecha de colocación	Emisión	Derechos de cobro (Constancia fiduciaria)	Estimación por baja de valor	Derechos de cobro, neto	
29/07/2011	CDVITOT 11U	\$ 108,675	\$ -	\$ 108,675	
18/07/2014	CDVITOT 14U	198,084	-	198,084	
Derechos fiduciarios (RUV)		251,009	-	251,009	
Fideicomiso 10943		515,326	(515,326)	-	
		\$ 1,073,094	\$ (515,326)	\$ 557,768	

		Diciembre 2024 (1)		
Fecha de colocación	Emisión	Derechos de cobro (Constancia fiduciaria)	Estimación por baja de valor	Derechos de cobro, neto
29/07/2011	CDVITOT 11U	\$ 103,815	\$ -	\$ 103,815
01/02/2013	CEDEVIS 13U	2,442,735	-	2,442,735
11/10/2013	CDVITOT 13U	359,304	-	359,304
18/07/2014	CDVITOT 14U	169,729	-	169,729
10/09/2015	CDVITOT 15U	179,893	-	179,893
Derechos fiduciarios (RUV) (2)		206,049	-	206,049
Fideicomiso 10943		515,326	(515,326)	-
		<u>\$ 3,976,851</u>	<u>\$ (515,326)</u>	<u>\$ 3,461,525</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025, se registraron tres cancelaciones de constancias de CEDEVIS, por concepto de reincorporación del Patrimonio de los Fideicomisos Extintos 80674, 80661 y 80716 al Estado de Situación Financiera Consolidado (liquidaciones). (Nota 1).

Al 31 de diciembre de 2024, se registraron dos cancelaciones de constancias de CEDEVIS, por concepto de reincorporación del Patrimonio de los Fideicomisos Extintos 80640 y 80648 al Estado de Situación Financiera Consolidado (liquidaciones). (Nota 1).

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

A. Medición a valor razonable de las Constancias Fiduciarias por CEDEVIS

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

El valor de cada una de las Constancias Fiduciarias por CEDEVIS equivale al valor residual del patrimonio del fideicomiso bursátil correspondiente. Por lo tanto, la medición de estos derechos de cobro se realiza a valor razonable con cambios en la utilidad o pérdida del periodo.

La técnica de valuación empleada para determinar el valor razonable de Constancias Fiduciarias por CEDEVIS consiste en obtener el valor de mercado del patrimonio de cada fideicomiso bursátil. El estado de situación financiera correspondiente a cada fideicomiso bursátil muestra el valor de sus activos y pasivos correspondientes, ambos medidos a valor razonable. Para estimar el valor razonable de cada fideicomiso, se obtiene el valor neto entre el valor razonable de cada activo y el valor razonable de cada pasivo. Este valor es la estimación razonable del valor de mercado de la Constancia Fiduciaria por CEDEVIS.

La estimación del valor razonable de los activos y pasivos de cada fideicomiso bursátil conlleva emplear una combinación de datos de entrada observables y no observables. Los datos de entrada no observables (Nivel 3) empleados en la estimación del valor razonable del activo en cada fideicomiso bursátiles son: costo por originación del crédito (0.50%), costo de administración durante la vida del crédito (0.25%), costo de originación del crédito a base anual (0.03%), severidad asociada a la recuperación de créditos vencidos (basada en su promedio histórico).

La siguiente tabla muestra las técnicas de valuación usada para medir los valores razonables Nivel 3 para los derechos de cobro correspondientes a las Constancias Fiduciarias por CEDEVIS.

Tipo	Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable
Valor razonable de los activos de cada fideicomiso bursátil	<i>Valor presente de los flujos contractuales:</i> El valor razonable se estima considerando el valor presente los flujos contractuales correspondientes al portafolio de créditos hipotecarios (principalmente) cedidos. Estima el precio que estaría dispuesto a pagar una empresa hipotética especializada en estas operaciones y que funciona de acuerdo con las reglas de mercados buscando obtener las mayores ganancias posibles.	Valores razonables de activos financieros similares	Se esperaría que el valor razonable fuera similar o el resultado congruente con el modelo de valuación
Valor razonable de los pasivos de cada fideicomiso bursátil	<i>Valuación a mercado de las obligaciones sobre certificados bursátiles:</i> El valor razonable se estima obteniendo el valor a mercado de los certificados bursátiles emitidos.	No aplica	No aplica
Tasa de descuento	<i>Costo Promedio Ponderado del Capital:</i> La tasa de descuento se calcula utilizando el método del Costo Promedio Ponderado del Capital e incorpora los costos de originación y administración de los créditos que forman parte del patrimonio de cada fideicomiso bursátil y primas por seguros si se cobraran dentro de la tasa de interés del crédito.	No aplica	No aplica

A continuación, se detallan los saldos por redimir a valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de cada una de las constancias fiduciarias:

<u>Fecha de colocación</u>	<u>Emisión</u>	<u>Valor razonable Constancias Fiduciarias Diciembre 2025</u>	
29/07/2011	CDVITOT 11-U	\$	108,675
18/07/2014	CDVITOT 14-U		198,084
		\$	306,759
<u>Fecha de colocación</u>	<u>Emisión</u>	<u>Valor razonable Constancias Fiduciarias Diciembre 2024</u>	
29/07/2011	CDVITOT 11-U	\$	103,815
01/02/2013	CEDEVIS 13-U		2,442,735
01/10/2013	CDVITOT-13-U		359,304
18/07/2014	CDVITOT 14-U		169,729
10/09/2015	CDVITOT 15-U		179,893
		\$	3,255,476

Conciliación de valores razonables Nivel 3

La siguiente tabla muestra el detalle del movimiento de los saldos de apertura a los saldos de cierre durante el periodo atribuibles a las compras, ventas, bajas, emisiones y liquidaciones de Constancias Fiduciarias por CEDEVIS:

	Valor Razonable Derechos de Cobro Fiduciarios
Valor Razonable al 1 de enero de 2025	\$ 3,255,476
Bajas en el valor razonable de Derechos de Cobro por CEDEVIS	
- Liquidaciones	(1,218,585)
- Amortizaciones semestrales de derechos fiduciarios	(1,763,347)
Pérdida o Ganancias por valuación	<u>33,215</u>
Valor razonable al 31 de diciembre de 2025	\$ <u>306,759</u>
	Valor Razonable Derechos de Cobro Fiduciarios
Valor Razonable al 1 de enero de 2024	\$ 6,802,750
Bajas en el valor razonable de Derechos de Cobro por CEDEVIS	
- Liquidaciones	(2,172,579)
- Amortizaciones semestrales de derechos fiduciarios	(1,766,521)
Pérdida o Ganancias por valuación	<u>391,826</u>
Valor razonable al 31 de diciembre de 2024	\$ <u>3,255,476</u>

Análisis de sensibilidad (información no auditada)

El análisis de sensibilidad se realiza calculando el valor razonable bajo la tasa costo con un incremento adicional bajo distintos escenarios:

- Se calcula la sensibilidad a movimientos de ± 50 puntos base. Se calcula la sensibilidad a movimientos de ± 100 puntos base.

Diciembre 2025						
Sensibilidad del activo bajo valor razonable (en millones de pesos)						
Proporción	Fecha de colocación	Emisión	Paralelo -100PB	Paralelo -50PB	Paralelo +50PB	Paralelo +100PB
45%	29/07/2011	CDVITOT 11U	\$ 116	\$ 114	\$ 104	\$ 102
52%	18/07/2014	CDVITOT 14U	207	204	192	189
			<u>\$ 323</u>	<u>\$ 318</u>	<u>\$ 296</u>	<u>\$ 291</u>
Diciembre 2024						
Sensibilidad del activo bajo valor razonable (en millones de pesos)						
Proporción	Fecha de colocación	Emisión	Paralelo -100PB	Paralelo -50PB	Paralelo +50PB	Paralelo +100PB
45%	29/07/2011	CDVITOT 11U	\$ 217	\$ 215	\$ 210	\$ 208
100%	01/02/2013	CEDEVIS 13U	963	955	939	932
50%	11/10/2013	CDVITOT 13U	585	581	572	568
52%	18/07/2014	CDVITOT 14U	301	298	292	289
41%	10/09/2015	CDVITOT 15U	423	418	411	407
			<u>\$ 2,489</u>	<u>\$ 2,467</u>	<u>\$ 2,424</u>	<u>\$ 2,404</u>

Al 31 de diciembre de 2024, se liberó la estimación por baja de valor por cambio de metodología el cual ascendió a (\$1,267,811).

c) Otras cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la conciliación de Otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	<u>Diciembre 2025</u>	<u>Diciembre 2024</u>
Saldo al inicio del año	\$ 3,346,177	\$ 3,885,642
Incrementos y (decrementos):		
Deudores diversos por método simplificado	213	229
Préstamos Empleavit	(75,530)	(440,908)
Préstamos ordinarios y consumo duradero	67,881	114,224
Deudores por venta de locales y terrenos comerciales y reserva territorial	63	2,597
Otras cuentas por cobrar (1)	(868,284)	1,077,567
Deudores por costos y gastos de adjudicaciones	-	(6,192,399)
Deudores por liquidación de operaciones FANVIT	65,998	1,314
Estimación por irrecuperabilidad (2)	<u>(677,402)</u>	<u>4,897,911</u>
	<u>(1,487,061)</u>	<u>(539,465)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,859,116</u>	<u>\$ 3,346,177</u>

(1) Se refiere principalmente a cuentas por cobrar de Delegaciones, Entidades Financieras, gastos de cobranza, etc.

(2) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se mantiene una estimación total por irrecuperabilidad correspondiente a los certificados emitidos por ABENGOA, por un importe de \$642,908 en ambos ejercicios. Dichos instrumentos se encuentran en incumplimiento desde 2015, y el Instituto continúa dando seguimiento a las acciones legales procedentes, sin que a la fecha existan efectos adicionales en los estados financieros.

Asimismo, derivado del incumplimiento del Bono Corporativo Revisable emitido por UNIFIN, se mantiene una estimación por irrecuperabilidad por un importe de \$894,951 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, equivalente al 100% del saldo remanente por cobrar de las emisiones incumplidas, conforme a lo descrito en la Nota 6.

La conciliación de la estimación por irrecuperabilidad de cuentas por cobrar se muestra a continuación:

	<u>Diciembre 2025</u>	<u>Diciembre 2024</u>
Saldo al inicio del año	\$ 8,165,159	\$ 13,063,070
Incrementos y (decrementos):		
Deudores diversos por método simplificado	(1,881,155)	(1,881,094)
Préstamos Empleavit	(2,480)	(2,416)
Préstamos ordinarios y consumo duradero	(37,663)	(37,094)
Deudores por venta de locales y terrenos comerciales y reserva territorial	(6,788)	(6,754)
Otras cuentas por cobrar	(5,376,616)	657,631
Deudores por costos y gastos de adjudicaciones	-	(5,357,573)
Deudores por liquidación de operaciones	<u>(1,537,859)</u>	<u>(1,537,859)</u>
	<u>(8,842,561)</u>	<u>(8,165,159)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ (677,402)</u>	<u>\$ 4,897,911</u>

d) Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2025 el rubro de los estados financieros consolidados de "otras cuentas por cobrar, neto", también incluye el monto de \$3,262 por el concepto de impuestos por recuperar de INCO referentes al IVA por acreditar e IVA acreditable. Al 31 de diciembre de 2024 no existían estas operaciones.

NOTA 9 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2025 se integra como sigue:

	<u>2025</u>
Terrenos para construcción	\$ 4,807,759
Viviendas	<u>536,062</u>
Total	<u>\$ 5,343,821</u>

Al 31 de diciembre de 2025 el INFONAVIT tiene registrados 87 Terrenos para construcción y 823 viviendas, al 31 de diciembre de 2024 no existían estas operaciones.

NOTA 10 - COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO

Al 31 de diciembre de 2025 el monto de los costos incrementales para contrato se muestra a continuación:

	<u>2025</u>
Costos incrementales por contratos	<u>\$ 4,147,391</u>

Al 31 de diciembre de 2024 no existían estas operaciones.

NOTA 11 - RESERVA TERRITORIAL, NETO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
En breña	\$ 148,658	\$ 148,658
Urbanizada	<u>21,077</u>	<u>21,340</u>
	169,735	169,998
Menos: Estimación por baja de valor de bienes inmuebles	<u>(159,156)</u>	<u>(159,156)</u>
Total	<u>\$ 10,579</u>	<u>\$ 10,842</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el INFONAVIT tiene registrados 537 y 454 predios, respectivamente.

NOTA 12 - BIENES ADJUDICADOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bienes adjudicados	\$ 49,155,813	\$ 49,614,119
Bienes recibidos en dación en pago	<u>1,744,846</u>	<u>1,750,037</u>
	<u>50,900,659</u>	<u>51,364,156</u>
Menos: Estimación por pérdida de valor en bienes inmuebles	<u>(42,616,837)</u>	<u>(41,191,458)</u>
Total	<u>\$ 8,283,822</u>	<u>\$ 10,172,698</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el INFONAVIT tiene registradas 283,759 y 286,979 adjudicaciones y daciones en pago de bienes inmuebles, respectivamente, las cuales incluyen aquellas derivadas del Proceso Administrativo de Ejecución (PAE).

Del total de bienes adjudicados y recibidos en dación en pago, aquellos que se encuentran estimados al 100% de su valor de origen ascienden a \$38,252,506 y \$37,131,158 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, correspondientes a 223,668 y 217,322 bienes inmuebles, respectivamente.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el monto de los bienes adjudicados restringidos ascendió a \$116,447 y \$118,571, correspondientes a 719 y 733 bienes inmuebles, respectivamente.

NOTA 13 - PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las propiedades, mobiliario y equipo, neto se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Inmuebles destinados a oficinas	\$ 1,895,612	\$ 1,895,612
Equipo de cómputo (1)	2,109,996	2,070,568
Mobiliario y equipo	1,184,454	1,098,405
Vehículos (2)	<u>170,212</u>	<u>133,622</u>
	5,360,274	5,198,207
Menos: Depreciación acumulada (3)	<u>(3,032,256)</u>	<u>(2,993,812)</u>
Total	<u>2,328,018</u>	<u>2,204,395</u>
Adaptaciones y mejoras	2,072,775	1,889,426
Menos: Amortización acumulada	<u>(1,637,957)</u>	<u>(1,538,603)</u>
Total	<u>434,818</u>	<u>350,823</u>
Construcciones en proceso	<u>1,332,261</u>	<u>1,492,328</u>
Total	<u>\$ 4,095,097</u>	<u>\$ 4,047,546</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025, incluye el monto de \$1,901 por el concepto equipo de cómputo de INCO.

(2) Al 31 de diciembre de 2025, Incluye el monto de \$17,741 por el concepto de vehículos de INCO.

(3) Al 31 de diciembre de 2025, incluye el monto de \$739 por concepto de depreciación acumulada de vehículos de INCO.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la depreciación y amortización acumulada se integra como sigue:

	<u>Saldo al 1 de enero de 2025</u>	<u>Altas</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Bajas</u>	<u>Depreciaciones y amortizaciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2025</u>
Inmuebles destinados a oficinas	\$ 555,200	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55,942	\$ 611,142
Equipo de cómputo	1,847,655	-	-	(240,782)	135,465	1,742,338
Mobiliario y equipo	487,263	-	-	(274)	14,956	501,945
Vehículos	103,694	296,739	-	(20,593)	92,991	176,831
	2,993,812	296,739	-	(261,649)	299,354	3,032,256
Gastos por amortizar	12,504,110	-	22,095	-	1,505,650	14,031,855
Adaptaciones y mejoras	1,538,603	-	-	-	99,354	1,637,957
Total	\$ 17,036,525	\$ 296,739	\$ 22,095	\$ (261,649)	\$ 1,904,358	\$ 18,702,068

	<u>Saldo al 1 de enero de 2024</u>	<u>Altas</u>	<u>Trasposos</u>	<u>Bajas</u>	<u>Depreciaciones y amortizaciones</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2024</u>
Inmuebles destinados a oficinas	\$ 498,799	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 56,401	\$ 555,200
Equipo de cómputo	1,815,720	-	7,689	(142,765)	167,011	1,847,655
Mobiliario y equipo	452,438	-	-	(47,396)	82,221	487,263
Vehículos	104,295	-	-	(15,138)	14,537	103,694
	2,871,252	-	7,689	(205,299)	320,170	2,993,812
Gastos por amortizar	10,982,010	-	-	(7,689)	1,529,789	12,504,110
Adaptaciones y mejoras	1,445,791	-	-	-	92,812	1,538,603
Total	\$ 15,299,053	\$ -	\$ 7,689	\$ (212,988)	\$ 1,942,771	\$ 17,036,525

La depreciación registrada en el resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascendió a \$299,650 y \$320,170, por lo correspondiente a las amortizaciones de adaptaciones y mejoras ascendió a \$99,354 y \$92,812, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2025 se disminuyeron los trasposos por \$160,067 y en 2024 se realizaron trasposos por \$79,771, de construcciones en proceso al rubro de inmuebles destinados a oficinas que corresponden principalmente a instalaciones destinadas a la operación de las delegaciones regionales.

El monto de desembolsos reconocidos para construcciones en el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 equivale a una disminución \$144,259 y en 2024 el desembolso fue \$90,784, asimismo el importe por inversión acumulada es de \$1,330,789 y \$1,492,328 y la inversión estimada para su terminación por un importe de \$1,472 y \$21,066, respectivamente.

Los ingresos recibidos por las bajas de activos fijos que fueron deteriorados, perdidos o no localizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a:

	Diciembre 2025		
	Deteriorados	Perdidos	Utilidad
Equipo de cómputo	\$ 1,095	\$ 228	\$ 1,323
Mobiliario y equipo	22	104	126
Vehículos	-	116	116
Total	\$ 1,117	\$ 448	\$ 1,565

	Diciembre 2024		
	Deteriorados	Perdidos	Utilidad
Equipo de cómputo	\$ 2,072	\$ 199	\$ 2,271
Mobiliario y equipo	173	6	179
Vehículos	7,877	-	7,877
Total	\$ 10,122	\$ 205	\$ 10,327

El gasto relacionado con arrendamientos a corto plazo y de bajo valor por los cuales no se ha reconocido el activo por derecho de uso ascendió a \$12,040 y \$13,300, respectivamente.

NOTA 14 - PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los pagos anticipados y otros activos, neto, se integran como sigue:

	2025	2024
Gastos por amortizar	\$ 20,377,374	\$ 18,479,019
Amortización acumulada	(13,987,665)	(12,504,110)
Gastos por amortizar, neto	6,389,709	5,974,909
Pagos anticipados (1)	4,355,403	270,544
Activos por beneficios a los empleados (2) (nota 18)	599,934	300,860
	<u>11,345,046</u>	<u>6,546,313</u>
Otros activos	634,782	752,100
Depósitos en garantía	6,374	6,379
	<u>641,156</u>	<u>758,479</u>
Total	\$ 11,986,202	\$ 7,304,792

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las amortizaciones registradas en los resultados del ejercicio ascienden a \$1,505,650 y \$1,529,789, respectivamente.

- (1) Los pagos anticipados correspondientes a INCO ascienden a \$4,081,484.
- (2) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta neto entre el Fondo de jubilaciones y pensiones que asciende a \$5,654,374 y \$4,979,320, respectivamente, y la provisión del Plan de pensiones y jubilaciones que asciende a \$5,054,440 y \$4,678,460, en ese orden.

NOTA 15 - ACTIVOS EN ARRENDAMIENTO (DERECHOS DE USO) Y PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

De conformidad con lo revelado en la política contable de arrendamientos, los contratos de arrendamiento celebrados por el INFONAVIT se sujetan a los Lineamientos para el Arrendamiento y Adquisiciones de Inmuebles destinados a Oficinas de Atención y Oficinas Administrativas, los cuales establecen, entre otros aspectos, la vigencia, renovación y condiciones de actualización de los contratos.

A continuación, se presenta la información financiera correspondiente a los arrendamientos para los cuales el INFONAVIT actúa como arrendatario.

Activos en arrendamientos (activos por derecho de uso)

Los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen con la definición de propiedad de inversión se integran por lo siguiente:

	Edificios	
	2025	2024
Saldo al 1 de enero	\$ 218,991	\$ 284,983
Depreciación del ejercicio	(80,334)	(164,325)
Adiciones	23,905	98,333
Saldo al 31 de diciembre	\$ 162,562	\$ 218,991

Montos reconocidos en resultados:

	2025	2024
Intereses de pasivos por arrendamientos	\$ 21,012	\$ 20,521
Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo	12,040	13,300
Depreciación del ejercicio de activo por derecho de uso	80,334	90,402

Las salidas de efectivo totales por arrendamiento al 31 de diciembre de 2025 y 2024 fueron de \$106,772 y \$107,976, respectivamente.

NOTA 16 - IMPUESTOS A LA UTILIDAD

a) Impuesto Sobre la Renta (ISR)

INCO está sujeta al impuesto sobre la renta (ISR), de acuerdo con la legislación vigente. Al cierre del ejercicio 2025, INCO determinó una pérdida fiscal. En consecuencia, no se reconoció un pasivo por impuesto causado, sin embargo, se ha reconocido un beneficio en el estado de resultados consolidado proveniente de la generación de activos por impuestos diferidos.

Los impuestos a la utilidad reconocidos en resultados, se integra como sigue:

	2025
ISR Causado	-
ISR Diferido	(23,643)
	(23,643)

El impuesto sobre la renta (ISR) se causa aplicando la tasa del 30% a la base gravable. El ISR se calcula considerando como gravables o deducibles ciertos efectos de la inflación, acumulando o deduciendo el efecto de la inflación sobre ciertos pasivos y activos monetarios a través del ajuste anual por inflación, como sigue:

<u>Conciliación contable fiscal</u>	<u>2025</u>
Pérdida neta contable	\$ (94,485)
+ Ingresos fiscales no contables	8,228,168
+ Deducciones contables no fiscales	490,760
- Deducciones fiscales no contables	(8,680,960)
- Ingresos fiscales no contables	-
	<hr/>
= Pérdida fiscal	\$ (56,517)

Impuestos a la utilidad diferidos

INCO reconoce los impuestos diferidos mediante el método de activos y pasivos, que consiste en determinar el impuesto sobre la renta sobre todas las diferencias temporales entre los valores contables de los activos y pasivos y sus valores fiscales a las tasas de impuestos vigentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Análisis de activos y pasivos diferidos

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de activos y pasivos de impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2025, se detallan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>2025</u>
Activos por impuesto diferido:	
Anticipo de clientes	\$ 2,467,980
Pasivos laborales	7,820
Provisiones y gastos acumulados	2,638
Contribuciones por pagar	581
Pérdidas fiscales por amortizar	16,955
	<hr/>
Total activos diferidos	\$ 2,495,974
Pasivos por impuesto diferido:	
Costos incrementales por contratos	(1,244,217)
Pagos anticipados	(886)
Anticipo a proveedores	(1,223,762)
Equipo	(3,466)
Total pasivos diferidos	\$ (2,472,331)
	<hr/>
Activo neto diferido	\$ 23,643

INCO generó pérdida fiscal que puede amortizarse contra utilidades fiscales que se generen en los próximos diez años. El monto de dicha pérdida puede actualizarse siguiendo ciertos procedimientos establecidos en la Ley de Impuesto sobre la Renta (LISR).

INCO sólo reconoce un activo por impuesto diferido por las pérdidas fiscales en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras contra las cuales se puedan amortizar. Al respecto, el plan estratégico de INCO indica que en años futuros se generarán utilidades fiscales suficientes para aprovechar la pérdida fiscal acumulada al 31 de diciembre de 2025.

INCO no realiza el reconocimiento de la Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU) corriente y diferida bajo los siguientes argumentos:

- Naturaleza de la compañía: Infonavit Constructora opera estrictamente como una entidad sin fines de lucro de acuerdo con el programa social "Vivienda para el Bienestar".
- El objeto social: la función principal de INCO es la supervisión y administración de los desarrollos destinados al programa social antes mencionado.
- INCO no reconoce una PTU diferida, por los motivos mencionados anteriormente, se están evaluando las alternativas para su reconocimiento a la luz de las disposiciones aplicables fiscales a la Compañía.

NOTA 17 - APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las aportaciones a favor de los trabajadores se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondo de ahorro 1972 a febrero 1992	\$ 5,601,771	\$ 5,743,641
Devolución adicional del fondo de ahorro (1)	<u>626,440</u>	<u>1,016,642</u>
	<u>6,228,211</u>	<u>6,760,283</u>
SAR vivienda	<u>\$ 2,286,855,840</u>	<u>\$ 2,095,060,607</u>
SAR vivienda marzo 1992 a junio 1997	7,808,683	7,737,185
Saldo de la subcuenta de vivienda que complementó el monto de los créditos, pendiente de aplicar por las Afores (2)	<u>(7,009,371)</u>	<u>(7,264,100)</u>
	<u>2,287,655,152</u>	<u>2,095,533,692</u>
Total	<u>\$ 2,293,883,363</u>	<u>\$ 2,102,293,975</u>

- (1) La provisión para cubrir la devolución adicional del fondo de ahorro se determina con base en cálculos actuariales para hacer frente a la obligación del INFONAVIT de devolver un importe igual al que se encuentra ahorrado en el "Fondo de Ahorro 1972 a febrero 1992" en los casos de muerte, incapacidad, invalidez y cesantía en edad avanzada, considerando la población viva y activa y el monto total de las aportaciones pendientes de entrega.
- (2) Al 31 de diciembre de 2025 el cálculo actuarial generó la liberación en la provisión por \$248,832 y para el 2024 se realizó un aumento de \$470,582, dichos movimientos se registraron en los resultados del ejercicio.
- (2) Corresponde a los saldos de las subcuentas de vivienda pendientes de descontar por los créditos otorgados a los trabajadores.

NOTA 18 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cuentas por pagar a desarrolladores (a)	\$ 2,022,975	\$ 1,567,285
Acreedores por liquidación de operaciones (b)	-	1,987,764
Contribuciones por pagar (c)	267,454	211,730
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar: (d)		
i. Provisiones para obligaciones diversas	43,864,484	44,108,467
ii. Convenios y aportaciones por aplicar	47,737,858	44,205,487
iii. Otros acreedores diversos	8,044,061	7,993,908
Total	\$ 101,936,832	\$ 100,074,641

a) Cuentas por pagar a desarrolladores

Las cuentas por pagar a desarrolladores por operaciones crediticias al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ascienden a \$2,022,975 y \$1,567,285, respectivamente. El monto máximo autorizado para los programas PECV, FEV, FERUV y Crédito integral total, con la participación de NAFIN y otros intermediarios financieros, ascienden a \$2,249,933 para ambos años.

b) Acreedores por liquidación de operaciones

Al 31 de diciembre de 2025 no se presentan saldos por acreedores por liquidación de operaciones y al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$1,987,764.

c) Contribuciones por pagar

Las contribuciones por pagar al 31 de diciembre de 2025 ascienden a \$267,454 de las cuales \$7,866 corresponden a INCO; al 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$211,730, conformadas principalmente por impuestos federales y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar.

d) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

i. Provisiones para obligaciones diversas

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Amortizaciones y aportaciones liquidadas en exceso (1)	\$ 17,980,877	\$ 15,602,063
Provisiones del proceso de Daciones y Adjudicaciones (2)	10,926,566	10,954,290
Autoseguro de crédito (3)	7,090,794	9,912,916
Contingencia conjuntos habitacionales autorizadas por el		
H. Consejo de Administración	2,290,506	2,429,585
Prestaciones al personal (4)	1,583,913	1,548,773
Provisiones de gasto y proveedores (5)	1,644,497	1,457,244
Otras provisiones (6)	689,384	751,135
Provisión de contingencias legales	873,202	744,439
Provisión para escrituración de créditos	610,281	547,284
Programa de prejubilación	174,464	160,738
	<u>\$ 43,864,484</u>	<u>\$ 44,108,467</u>

- (1) Corresponde a las amortizaciones de créditos y aportaciones patronales recibidas con posterioridad a la amortización total de su crédito, las cuales se encuentran pendientes de devolver al acreditado en el caso de las amortizaciones y de transferir a la subcuenta de vivienda las aportaciones correspondientes.
- (2) Corresponde a las provisiones que se realizan derivado de las erogaciones del proceso de Daciones y Adjudicaciones.
- (3) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 incluye cargos al resultado del ejercicio por \$2,141,862 y \$6,170,265, por concepto de constitución de reserva (nota 25), así como aplicaciones por siniestros por \$4,980,442 y \$4,660,060, respectivamente.
- (4) Incluye \$5,467 de INCO por concepto de "prestaciones al personal" y "provisión seguro escolar".
- (5) Incluye \$1,811 de INCO por concepto de "provisiones para el ejercicio" y "cuentas por pagar a proveedores".
- (6) Incluye los seguros de daños y fondo de protección de pagos y se presenta neto de la inversión restringida para cubrir la obligación del fondo de protección de pagos y el seguro de daños. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el importe invertido asciende a \$18,471,427 y \$17,249,982, respectivamente.

ii. Convenios y aportaciones por aplicar

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aportaciones de trabajadores (7)	\$ 31,193,128	\$ 29,852,328
Aportaciones de trabajadores en créditos fiscales (8)	16,181,358	13,964,416
Aportaciones pendientes de individualizar en convenios de pagos en parcialidades	310,482	260,785
Aportaciones de trabajadores (no individualizadas)	<u>52,890</u>	<u>127,958</u>
	<u>\$ 47,737,858</u>	<u>\$ 44,205,487</u>

- (7) Corresponde a las aportaciones de trabajadores del sexto bimestre de 2025 y 2024 (Nota 8a).
- (8) Corresponde a las aportaciones de trabajadores que se encuentran pendientes de recibir por parte de los patronos (Nota 8a).

iii. Otros acreedores diversos

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Otros acreedores (9)	\$ 7,228,432	\$ 7,236,104
Flujos por pagar por administración de bienes	756,547	669,646
Servicio de mantenimiento	<u>59,082</u>	<u>88,158</u>
	<u>\$ 8,044,061</u>	<u>\$ 7,993,908</u>

Corresponde a cuentas por pagar empleados, devoluciones de pagos, etc.

NOTA 19 - PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el pasivo por beneficios a los empleados se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Prima de antigüedad (1)	\$ 1,582,074	\$ 1,147,408
Otros beneficios post-empleo	<u>229,191</u>	<u>267,862</u>
Beneficios post-empleo	1,811,265	1,415,270
Beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración (2)	974,851	657,956
Beneficios por terminación por causa de reestructuración	<u>39,881</u>	<u>39,881</u>
Beneficios por terminación	<u>1,014,732</u>	<u>697,837</u>
	<u>\$ 2,825,997</u>	<u>\$ 2,113,107</u>

- (1) Para prima de antigüedad el importe que corresponde a INCO asciende a \$6,778 al 31 de diciembre de 2025.
- (2) En el caso de los beneficios por terminación de relación laboral de INCO, el importe asciende a \$19,171 al 31 de diciembre de 2025.

El INFONAVIT cuenta con un plan de pensiones para su personal, el cual incluye un plan de beneficio definido para determinados empleados y un plan de contribución definida para el resto, de conformidad con lo establecido en su política contable de beneficios a empleados.

Los beneficios asociados al plan de pensiones de beneficio definido se determinan con base en factores como los años de servicio, la edad y la compensación de los empleados.

Adicionalmente, para los participantes en dicho plan, el Instituto otorga otros beneficios posteriores al retiro, que incluyen, entre otros, ayuda de despensa y reembolso para la adquisición de lentes y anteojos.

Flujos de efectivo

Los beneficios efectivamente pagados con cargo a la reserva y con cargo al fondo fueron como sigue al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Con cargo al fondo:		
Plan de pensiones por jubilación (1)	\$ 325,322	\$ 310,631
Con cargo a la reserva:		
Prima de antigüedad	165,064	62,559
Terminación de relación laboral	<u>355,137</u>	<u>141,641</u>
	<u>\$ 845,523</u>	<u>\$ 514,831</u>

- (1) Los pagos del Régimen de Jubilaciones y Pensiones (RJP) se realizan con cargo al fideicomiso constituido para cubrir las obligaciones del plan de pensiones de beneficio definido, conforme a la normatividad aplicable

El costo, las obligaciones y otros elementos de los planes de pensiones, primas de antigüedad, otros beneficios al retiro y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Los componentes del costo neto al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son los siguientes:

	Diciembre 2025			
	Pensiones	Prima de antigüedad	Terminación	Total
Costo neto del período:				
Costo laboral del servicio actual	\$ 43,212	\$ 126,751	\$ 81,824	\$ 251,787
Costo financiero	464,584	109,278	58,310	632,172
Rendimiento de los activos del plan	(495,482)	-	-	(495,482)
Ganancias actuariales y modificaciones al plan	(87,615)	356,923	512,727	782,035
Costo neto del período (1)	<u>\$ (75,301)</u>	<u>\$ 592,952</u>	<u>\$ 652,861</u>	<u>\$ 1,170,512</u>

	Diciembre 2024			
	Pensiones	Prima de antigüedad	Terminación	Total
Costo neto del período:				
Costo laboral del servicio actual	\$ 49,208	\$ 99,990	\$ 78,143	\$ 227,341
Costo financiero	474,394	98,389	61,010	633,793
Rendimiento de los activos del plan	(505,099)	-	-	(505,099)
Ganancias actuariales y modificaciones al plan	(3,785)	(86,770)	(60,722)	(151,277)
Costo neto del período (1)	<u>\$ 14,718</u>	<u>\$ 111,609</u>	<u>\$ 78,431</u>	<u>\$ 204,758</u>

- (1) En 2025 y 2024, incluye pérdidas y ganancias actuariales por \$(1,546,171) y \$200,697, respectivamente, que fueron reconocidas en su totalidad en el resultado del ejercicio, dentro del rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación, neto".

Otros beneficios post-empleo al retiro

	2025	2024
Costo neto del período (2)	<u>\$ (38,670)</u>	<u>\$ (87,651)</u>

- (2) Incluye ganancias y pérdidas actuariales por \$75,433 y \$(43,896), las cuales fueron reconocidas en su totalidad en los resultados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, dentro del rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación, neto", respectivamente.

Pasivo laboral

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

	Al 31 de diciembre de 2025					
	Beneficios				Otros beneficios post-empleo al retiro	
	Pensiones	Prima de antigüedad	Terminación	Total	Post-empleo al retiro	Total
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 5,054,440	\$ 1,575,295	\$ 955,680	\$ 7,585,415	\$ 229,191	\$ 7,814,606
Activos del plan a valor razonable	(5,654,374)	-	-	(5,654,374)	-	(5,654,374)
Pasivo (activo) neto proyectado (PNP)	<u>\$ (599,934)</u>	<u>\$ 1,575,295</u>	<u>\$ 955,680</u>	<u>\$ 1,931,041</u>	<u>\$ 229,191</u>	<u>\$ 2,160,232</u>

Al 31 de diciembre de 2024

	Beneficios			Otros beneficios	
	Pensiones	Prima de antigüedad	Terminación	Post-empleo al retiro	Total
Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$ 4,678,460	\$ 1,147,408	\$ 657,956	\$ 267,861	\$ 6,751,685
Activos del plan a valor razonable	(4,979,320)	-	-	-	(4,979,320)
Pasivo (activo) neto proyectado (PNP)	<u>\$ (300,860)</u>	<u>\$ 1,147,408</u>	<u>\$ 657,956</u>	<u>\$ 267,861</u>	<u>\$ 1,772,365</u>

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

	Beneficios 2025	Otros beneficios posteriores al retiro 2025
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	9.45%	9.45%
Tasa de incremento nominal en los de sueldos futuros	6.0%	6.0%
Tasa nominal esperada de rendimiento de los activos del plan	9.45%	9.45%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (en años)	10.60	-

	Beneficios 2024	Otros beneficios posteriores al retiro 2024
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	9.45%	9.45%
Tasa de descuento nominal utilizada para reflejar el valor presente de las obligaciones	10.27%	10.27%
Tasa de incremento nominal en los de sueldos futuros	6.00%	6.00%
Tasa nominal esperada de rendimiento de los activos del plan	10.27%	10.27%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores (en años)	14.86	-

El plan de contribución definida al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a \$1,368,679 y \$1,105,915, respectivamente. Este concepto se registra dentro del rubro "Pagos anticipados y otros activos".

NOTA 20 - PATRIMONIO CONTABLE

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

- a) Con las cantidades y comisiones que obtenga por los servicios que preste, tanto a particulares como entes públicos de los tres órdenes de gobierno, los cuales se determinarán en los términos de las políticas que emita el Consejo de Administración.
- b) Con los montos que se obtengan de las actualizaciones, recargos, sanciones y multas.

- c) Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título.
- d) Con los rendimientos que se obtengan de la inversión de los recursos.
- e) Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refieren las fracciones anteriores.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el patrimonio contable se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Patrimonio contribuido	\$ 56,509,557	\$ 56,509,557
Patrimonio ganado:		
Reservas de patrimonio	10,875,380	10,875,380
Resultado de ejercicios anteriores	233,244,565	196,218,955
Resultado integral	<u>126,103,086</u>	<u>37,025,610</u>
	<u>370,223,031</u>	<u>244,119,945</u>
Total participación controladora	<u>426,732,588</u>	<u>300,629,502</u>
Participación no controladora		
Patrimonio contribuido	1	-
Resultado participación no controladora	<u>(481)</u>	<u>-</u>
Total participación no controladora	<u>(480)</u>	<u>-</u>
Total patrimonio contable	<u>\$ 426,732,108</u>	<u>\$ 300,629,502</u>

NOTA 21 - GASTOS POR INTERESES

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los gastos por intereses, se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Rendimiento base (1)	\$ 86,985,226	\$ 134,501,407
Rendimiento adicional (1)	20,508,642	-
Otros gastos financieros (2)	460,825	885,374
Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito	586,869	472,129
Intereses complementarios subcuenta de vivienda (3)	175,955	240,311
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	<u>21,012</u>	<u>20,521</u>
	<u>\$ 108,738,529</u>	<u>\$ 136,119,742</u>

- (1) A partir de 2025 los conceptos de cantidad básica y cantidad de ajuste fueron eliminados de acuerdo con el Decreto de reforma a la Ley del INFONAVIT, mediante el cual se modificó el artículo 39.
- (2) En diciembre de 2025 y 2024 otros gastos financieros incluyen pérdida en cambios por \$1,543 y \$21,720, respectivamente.
- (3) Los Intereses complementarios de subcuenta de vivienda es el reconocimiento de intereses que se hubieran aplicado en la subcuenta de vivienda de los trabajadores si el pago se hubiera recibido en tiempo; este reconocimiento solo aplica cuando se reciben pagos extemporáneos, es decir pagos patronales de bimestres anterior al vigente.

Al 31 de diciembre de 2025 los montos de los intereses acreditados a las subcuentas de vivienda de los derechohabientes de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley del INFONAVIT, se encuentran registrados dentro de gastos por intereses por \$ 107,493,868 (conformado por el rendimiento base y adicional) y \$134,501,407 (cantidad básica) para diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 la tasa aplicada a las subcuentas de vivienda es del 4.0608% de rendimiento base y del 0.9392% para el rendimiento adicional (Nota 3, inciso ab). Al 31 de diciembre de 2024 la tasa de cantidad básica aplicada a las subcuentas de vivienda es del 6.9824% (Nota 3, inciso ab).

NOTA 22 - COMISIONES Y TARIFAS COBRADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las comisiones y tarifas cobradas, se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Administración de bienes		
Crédito en coparticipación, Mejoravit y ConstruYO	\$ 4,687,474	\$ 5,055,402
CEDEVIS (Nota 8b)	44,162	107,208
Total	<u>\$ 4,731,636</u>	<u>\$ 5,162,610</u>

NOTA 23 - COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las comisiones y tarifas pagadas, se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones bancarias	\$ 146,047	\$ 140,146
Comisiones de administración FANVIT (Nota 2)	112,068	100,756
Otras comisiones	1,134	5,078
Total	<u>\$ 259,249</u>	<u>\$ 245,980</u>

NOTA 24 - RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el resultado por intermediación, se integra como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado por valuación a valor razonable		
Instrumentos financieros negociables	\$ 69,503,403	\$ 30,926,078
Divisas	(12,780)	7,385
	69,490,623	30,933,463
Resultado por compraventa		
Instrumentos financieros negociables	1,918,953	3,349,525
Divisas	(544)	(5)
	1,918,409	3,349,520
	<u>\$ 71,409,032</u>	<u>\$ 34,282,983</u>

NOTA 25 - OTROS INGRESOS (EGRESOS) DE LA OPERACIÓN, NETO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los otros ingresos (egresos) de la operación, neto, se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Otros ingresos de la operación		
Liberación de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas	\$ -	\$ 813
Utilidad por el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación	1,417	12,192
Utilidad en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación	151,848	236,910
Utilidad en venta de propiedades, mobiliario y equipo	1,925	11,028
Utilidad en venta de reserva territorial	-	14,315
Intereses a favor provenientes de préstamos a funcionarios y empleados	30,316	33,252
Otras partidas de los ingresos de la operación	6,185,219	5,969,440
Ingresos por recargos, actualizaciones y multas	1,439,344	1,616,223
Ingresos por penalizaciones a proveedores	73,377	128,947
Rendimiento neto de fideicomisos de Fondo de Jubilaciones y Pensiones	774,783	577,627
Otros ingresos por constancias CEDEVIS	25,807	95,093
Resultado por la reversión de créditos coparticipados	918,561	432,313
Otros ingresos de bienes adjudicados	462,450	679,668
Otros ingresos (1)	674,389	918,070
Ingresos por la amortización anticipada de CEDEVIS	1,816,358	1,509,680
Ingresos por política de beneficios	150	11,819
Otros ingresos por valorización CEDEVIS	199,420	391,826
	<u>6,570,145</u>	<u>6,669,776</u>
Otros egresos de la operación		
Costos y gastos incurridos en la recuperación de cartera de crédito (2)	72,275	2,099,984
Afectaciones a la estimación de pérdidas crediticias (3)		
Esperadas	2,419,891	1,789,977
Pérdida en el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación	64,822	485,156
Pérdida en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación	71,420	116,465
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	1,425,379	1,747,327
Otras partidas de los egresos de la operación	8,065,554	12,840,132
Otros egresos	2,184,433	2,096,768
Otros egresos de bienes adjudicados	265,263	173,215
Egresos por resoluciones del HCA (4)	3,421,843	4,236,798
Erogaciones de carácter fortuito	46,442	77,223
Autoseguro de crédito (5)	2,141,862	6,170,265
Regularización de Expedientes	5,711	85,863
	<u>12,119,341</u>	<u>19,079,041</u>
	<u>\$ (5,549,196)</u>	<u>\$ (12,409,265)</u>

(1) Se integra principalmente por cancelación de provisiones GAOV y juicios, asimismo incluye una utilidad por servicios de construcción de INCO por \$4,521.

- (2) La disminución con respecto a 2024, se debe a que durante 2025 cambió el enfoque de la estrategia de cobranza judicial, prescindiendo de los servicios de los Agentes Externos de Cobranza Judicial y privilegiando la gestión a través del personal de las Delegaciones Regionales, lo que dio lugar a un menor ejercicio de recursos en dicho ejercicio.
- (3) Se integra principalmente por la estimación por incobrabilidad de deudores diversos, reserva territorial y cuentas por cobrar a patrones.
- (4) Se integra principalmente 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.
- (5) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Provisión por Autoseguro de crédito asciende a \$7,090,794 y \$9,912,916, respectivamente. (Nota 18d).

NOTA 26 - CUENTAS DE ORDEN

a) Compromisos crediticios:

El INFONAVIT cuenta con compromisos para otorgar créditos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 por \$20,169,035 y \$16,804,182, de los cuales \$334,779 y \$370,149 corresponden a líneas de crédito no dispuestas, respectivamente.

b) Bienes en administración

A continuación, se muestran los bienes en administración al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Crédito CEDEVIS (I)	\$ 3,472,383	\$ 9,120,066
INFONAVIT Total (II)	13,410,598	17,671,445
INFONAVIT más crédito (III)	49,197,125	55,265,551
Mejoravit (IV) (1)	2,604,674	2,945,681
Manos a la obra (V)	<u>4,835</u>	<u>5,440</u>
	<u>\$ 68,689,615</u>	<u>\$ 85,008,183</u>

(1) Incluye créditos del producto Mejoravit y ConstruYO.

Las comisiones cobradas por la administración de créditos en coparticipación (INFONAVIT total, INFONAVIT más crédito y Hogar para tu familia) y por créditos administrados del producto Mejoravit y ConstruYO ascienden a \$4,687,474 y \$5,055,402, respectivamente, las cuales se encuentran registradas en el rubro de comisiones y tarifas cobradas.

Los bienes administrados se detallan por producto a continuación:

I. Cartera de créditos CEDEVIS

Se refiere al saldo insoluto de la cartera cedida a los fideicomisos de bursatilización que se colocan mediante la oferta pública de certificados bursátiles.

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

<u>Fecha de colocación</u>	<u>Fideicomiso</u>	<u>Tasa anual</u>	<u>Plazo original en años</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
26/04/2007	80512	4.35%	22	\$ 1,599,479	\$ 1,669,057
29/07/2011	80632	4.50%	28	992,815	1,034,357
01/02/2013	80661	3.30%	28	-	1,738,850
11/10/2013	80674	3.46%	28	-	2,056,017
18/07/2014	80716	2.49%	28	880,089	974,447
10/09/2015	80739	2.80%	28	-	1,647,338
				\$ 3,472,383	\$ 9,120,066

II. Cartera administrada INFONAVIT total

El saldo representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado INFONAVIT Total, cuyo objetivo es maximizar la capacidad crediticia de los acreditados, la cual incluye capital e intereses y se integra de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco Nacional de México, S.A.	\$ 6,128,670	\$ 8,301,352
Fideicomiso Hipotecario (FHIPO)	2,926,629	3,823,912
Banco Santander, S.A.	1,783,881	2,460,405
Banco Mifel, S.A.	1,495,171	1,792,688
Banco Mercantil del Norte, S.A.	454,434	577,706
Banco Ve por Más, S.A.	621,813	715,382
Total	\$ 13,410,598	\$ 17,671,445

III. Cartera administrada INFONAVIT más crédito

El saldo representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado INFONAVIT más crédito, se integra como se muestra a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco Nacional de México, S.A.	\$ 7,494,358	\$ 8,738,231
Fideicomiso Hipotecario (FHIPO)	8,986,181	10,197,362
Banco Santander, S.A.	3,594,556	4,310,962
Banco Mifel, S.A.	12,448,921	13,799,218
Banco Mercantil del Norte, S.A.	983,800	1,293,769
HSBC, S.A.	1,003,350	1,087,733
Banco Ve por Más, S.A.	6,075,057	6,613,025
Scotiabank	4,703,164	5,063,309
Coppel	3,907,738	4,161,942
Total	\$ 49,197,125	\$ 55,265,551

IV. Cartera administrada Mejoravit

El saldo representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado Mejoravit (antes Mejora tu Casa) y se integra de la siguiente manera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco Ve por más, S.A.	\$ 216,676	\$ 212,244
Banco Mifel, S.A.	620,534	733,786
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	897,741	867,342
CI Banco, S.A.	65,678	274,618
Banco Monex, S.A.	3,770	4,939
Banco Multiva, S.A.	594,643	576,249
Bancrea, S.A.	197,704	191,305
Banco ABC Capital, S.A.	1,688	1,593
Bancoppel, S.A.	6,240	83,605
Total	\$ 2,604,674	\$ 2,945,681

V. Cartera administrada Manos a la obra

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a \$4,835 y \$5,440, respectivamente y el saldo representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado Manos a la obra.

c) Colaterales recibidos por la entidad

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los colaterales por operaciones de reportos ascienden a \$53,264,784 y \$26,402,628, mismo que se componen como se muestra a continuación:

<u>Diciembre 2025</u>						
<u>Títulos recibidos en reporte</u>		<u>Costo de</u>		<u>Valor</u>	<u>Días de</u>	<u>Tasa</u>
<u>Emisora</u>	<u>Títulos</u>	<u>adquisición</u>	<u>Intereses</u>	<u>razonable</u>	<u>Plazo</u>	<u>anual</u>
Deuda Bancaria	BPAG28	\$ 3,533,809	\$ 27,717	\$ 3,561,526	8	7.27%
Gobierno Federal	BPAG91	4,238,631	60,382	4,299,013	13	7.47%
Gobierno Federal	BPAG182	10,638,438	268,297	10,906,735	13	7.60%
Gobierno Federal	NAFR	507,095	1,346	508,441	13	7.36%
Gobierno Federal	BANOB	2,946,946	704	2,947,650	13	7.35%
Gobierno Federal	BACMEXT	527,440	1,281	528,721	13	7.37%
Gobierno Federal	CETES	4,298,013	284	4,298,297	2	-%
Gobierno Federal	UDIBONO	890,826	6,036	896,862	2	2.75%
Gobierno Federal	BONDESG	891,525	1,367	892,892	2	7.12%
Gobierno Federal	BONDESF	18,962,795	(1,431)	18,961,364	2	7.12%
Gobierno Federal	BPA182	5,371,790	\$ 91,493	\$ 5,463,283	3	7.10%
Total		\$ 52,807,308	\$ 457,476	\$ 53,264,784		

Diciembre 2024

Títulos recibidos en reporte		Costo de		Valor	Días de	Tasa
Emisora	Títulos	adquisición	Intereses	razonable	Plazo	anual
Deuda Bancaria	BACMEXT	\$ 996,600	\$ 3,682	\$ 1,000,282	2	10.47%
Gobierno Federal	BONDESF	19,989,960	137,843	20,127,803	3	10.32%
Comisión Federal de Electricidad	CFE	271,185	1,483	272,668	3	10.50%
Gobierno Federal	BPA182	3,883,805	99,241	3,983,046	2	10.52%
Gobierno Federal	BPAG28	<u>1,017,366</u>	<u>\$ 1,463</u>	<u>\$ 1,018,829</u>	2	10.10%
Total		<u>\$ 26,158,916</u>	<u>\$ 243,712</u>	<u>\$ 26,402,628</u>		

d) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Intereses cartera hipotecaria con riesgo de crédito etapa 3	\$ 23,835,506	\$ 57,115,929
Intereses normales y moratorios de cartera con riesgo de crédito etapa 3 a desarrolladores	<u>805,901</u>	<u>739,176</u>
	<u>\$ 24,641,407</u>	<u>\$ 57,855,105</u>

e) Otras cuentas de registro

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Cartera administrada de créditos segregados (1) (I)	\$ 243,413,967	\$ 382,208,366
Créditos totalmente reservados (efecto neto) (II)	260,343,603	265,311,193
Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Administración (III)	799,201	799,201
Cartera de crédito vendida (IV)	11,742,478	11,742,478
Derechos de cobro de cartera (V)	1,799,995	1,799,995
Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el Retiro (2)	112,434,126	108,469,668
Aportaciones reconocidas por art. 37 de la Ley del INFONAVIT	23,492,541	21,857,056
Intereses moratorios	9,831,130	9,081,588
Fondo de Pensiones para el Bienestar (3)	6,898,488	5,547,418
Otras cuentas de registro	37,254,352	39,015,397
Saldos de subcuentas de vivienda pendiente de devolución por la TESOFE (artículo 8vo transitorio de la Ley del INFONAVIT) (4)	<u>2,774,692</u>	<u>2,795,241</u>
	<u>\$ 710,784,573</u>	<u>\$ 848,627,601</u>

(1) Se refiere a créditos eliminados de acuerdo con lo que establece el Anexo 38 criterio B-3 de las Disposiciones de carácter general aplicables al INFONAVIT.

- (2) Corresponde a la liberación de aportaciones pendientes de consolidar en el estado de cuenta de las Afores que fueron recibidas durante el período de julio de 1992 a junio de 1997, para atender las reclamaciones de los trabajadores se constituye una reserva que al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a \$7,808,683 y \$7,737,185, respectivamente (Nota 16).
- (3) Es el remanente de recursos transferidos de Subcuenta de vivienda que administra el Fondo de Pensiones del Bienestar, el cual se actualiza conforme el rendimiento determinado por el mismo Fondo.
- (4) Son recursos que previamente a la reforma del artículo 8vo transitorio fueron entregados a la TESOFE, cuando se presentan trabajadores considerados en estos recursos son solicitados a la TESOFE para su devolución.

A continuación, se muestra el detalle de otras cuentas de registro al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

I. Cartera administrada de créditos segregados

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el saldo insoluto de los créditos segregados considerando los intereses complementarios e indexación asciende a \$243,413,967 y \$382,208,366, respectivamente.

II. Créditos totalmente reservados (efecto neto)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año	\$ 265,311,193	\$ 240,160,691
Segregación de créditos	-	37,732,753
Recuperaciones	<u>(4,967,590)</u>	<u>(12,582,251)</u>
	<u>\$ 260,343,603</u>	<u>\$ 265,311,193</u>

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

El saldo presentado en la cuenta proviene del ejercicio 2006, el importe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a \$799,201, para ambos años.

Durante 2025 y 2024 el Instituto no ha realizado castigos de créditos.

IV. Cartera de crédito vendida

El saldo presentado en la cuenta proviene del ejercicio 2006, el importe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a \$11,742,478 para ambos años.

V. Derechos de cobro de cartera

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el INFONAVIT tiene constituidos en NAFIN dos fideicomisos (80632 y 80716) a los cuales se cedieron los derechos sobre los flujos de cobranza de créditos segregados, los cuales se encontraban demandados por vía judicial (créditos demandados), con la finalidad de contar con un esquema más eficiente para la administración y recuperación.

Los derechos de cobro están representados por el monto de los flujos de cobranza estimada que tiene derecho a recibir el INFONAVIT, respecto a los créditos demandados fideicomitados, los citados derechos se disminuyen por la aplicación de los flujos recibidos de los fideicomisos. Asimismo, el INFONAVIT reconoce dichos flujos en el estado de resultado integral en el rubro de "Estimación preventiva para riesgos crediticios". Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el importe de la valuación bajo el método de recuperación de costos descrito en el criterio contable B-8 "Derechos de cobro" de las Disposiciones asciende a \$1,799,995, para ambos años.

NOTA 27 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y VIGILANCIA (GAOV)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el GAOV asciende a \$15,066,319 y \$14,057,679, respectivamente. La relación que existe entre el importe de GAOV y los recursos totales determinada bajo los lineamientos establecidos por el H. Consejo de Administración es de 0.34% y 0.35%, respectivamente, ambos inferiores al 0.55% anual que establece el artículo 41 BIS, de la Ley del INFONAVIT.

NOTA 28 - ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS (INFORMACIÓN NO AUDITADA)

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 y 2024, 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
Valor en libros:					
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
Valor razonable:					
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.

31 de diciembre de 2024	Otros	Instrumentos de deuda bancaria	Instrumentos de capital	Instrumentos de deuda gubernamental	Total
Valor en libros:					
IFN	3,265,974	113,931,084	225,976,740	436,312,738	779,486,536
IFCPI	-	19,055,331	-	22,116,881	41,172,212
Total	3,265,974	132,986,415	225,976,740	458,429,619	820,658,748
Valor razonable:					
Nivel 1	3,265,974	113,931,084	225,976,740	436,312,738	779,486,536
Nivel 2	-	19,055,331	-	22,116,881	41,172,212
Total	3,265,974	132,986,415	225,976,740	458,429,619	820,658,748

Los instrumentos de deuda corporativa tienen tasas de interés entre un 13.82% y 5.48% y sus vencimientos fluctúan entre cero y 46 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.

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 udibonos 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 CEDEVIS.*	Flujos de efectivo descontados: 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 CEDEVIS; 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	
	2025	2024
Valor Razonable al 1 de enero	\$ 3,255	\$ 6,803
Pérdida o Ganancias por Valuación	<u>(2,948)</u>	<u>(3,548)</u>
Valor razonable al 31 de diciembre	<u>\$ 307</u>	<u>\$ 3,255</u>

Transferencias fuera del Nivel 3

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

c. Administración de Riesgos

El INFONAVIT está expuesto a los siguientes riesgos discretionales, 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 que enfrenta la misma, establecer límites adecuados, monitorear los riesgos y el vigilar 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 INFONAVIT.

Asimismo, el INFONAVIT desarrolla 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 riesgo.

El Comité de Auditoría supervisa como la MATDO monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del INFONAVIT, y revisa la congruencia de la estrategia de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el INFONAVIT. El área de Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos cuyos resultados se informan al Comité de Auditoría para mejorar la eficiencia, 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 y no 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.

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 de 2025 y 2024 se componen de la siguiente manera:

	<u>Valor de mercado 2025</u>
Instrumentos financieros negociables	89%
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	6%
Instrumentos financieros recibidos en reporto	5%
	<u>Valor de mercado 2024</u>
Títulos para negociar	97%
Títulos recibidos en reporto	3%

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 encuentra 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 la Norma NIF C-2, considerando el modelo de negocio establecido por el INFONAVIT con base en la gestión que se brinda a los activos financieros, y, si es aplicable, verifica que cumplan los criterios establecidos por las pruebas de Solamente Pagos de Principal e Interés (SPPI). Siguiendo esta metodología, los instrumentos del portafolio FANVIT han sido clasificados en su totalidad bajo el modelo de negocio de Instrumento Financiero Negociable (IFN). Por su parte, los instrumentos gestionados directamente por la Tesorería se dividen en IFN para instrumentos de compra/venta en directo de valores gubernamentales e Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (IFCPI) en el caso de los 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) clasificación 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. Al no preverse un evento de incumplimiento en los próximos 12 meses de estos instrumentos, no se requiere reconocer su deterioro.

Si bien no es necesario reconocer el deterioro de los instrumentos financieros, a manera de conocimiento se revela la pérdida crediticia esperada a 12 meses del periodo, del último trimestre y de hace un año, 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		dic-24	
	Exposición (mdp)	Pérdida Esperada (mdp)	Exposición (mdp)	Pérdida Esperada (mdp)
12 meses	114,843	626	93,345	742

- 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 clasificados como IFN (que representan 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 al incremento en la probabilidad de incumplimiento estimada y a una mayor concentración en deuda corporativa.

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 enero a diciembre de 2025, se registraron 9 cambios en calificaciones crediticias en instrumentos y contrapartes financieras de la siguiente forma:

- Se apreciaron tres calificaciones crediticias
- Se degradaron seis calificaciones crediticias

Durante el periodo de enero a diciembre de 2024, se registraron cuatro cambios en calificaciones crediticias en instrumentos financieros de la siguiente forma:

- Se apreciaron dos calificaciones crediticias
- Se degradaron dos calificaciones crediticias

Cuatro degradaciones derivaron en no poder operar con contrapartes para realizar operaciones en reporto. Dichas degradaciones se dieron por motivo de acusaciones y sanciones a las contrapartes por parte del Gobierno de Estados Unidos. Por otra parte, una apreciación habilitó a una contraparte para realizar operaciones en reporto. Estos cambios no afectaron al cálculo de la pérdida esperada.

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. Los cambios en calificaciones crediticias durante el trimestre, como se detalla anteriormente, no representaron 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 y 2024 se resume de la siguiente manera.

Calidad Crediticia	Diciembre 2025	Diciembre 2024
	%	%
Gubernamental	82.76%	82.69%
AAA	14.38%	\$ 14.99%
AA+	1.76%	0.82%
AA	0.93%	1.18%
AA-	-%	0.31%
A+	0.16%	-%
D	0.01%	0.01%
Total	100%	\$ 100%

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

Al cierre de diciembre de 2025 y 2024, el portafolio INFONAVIT (FANVIT + Tesorería) estaba compuesto, principalmente, por inversiones en Renta Fija (67.92% y 69.24%, sin considerar a la Deuda Soberana Extranjera), con una mayor concentración en papel gubernamental (56.21%, y 57.26%).

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 ésta 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 riesgos 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 irreuperabilidad.

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 tener un portafolio con alta liquidez y corto plazo tiene poca sensibilidad a los factores de riesgo de mercado, por lo que no ha visto afectado 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 en un nivel adecuado dado que el VaR y CVaR de mercado de cada portafolio estuvo por debajo del límite autorizado al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Consumo de límites de Riesgo de Mercado por portafolio

	Activo Neto (AN)		Métrica Riesgo de Mercado		Métrica Riesgo/AN %		Limite*	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	Fanvit	891,442,310	777,862,713	7,277,290	4,144,626	0.82%	0.53%	1.10%
Tesorería	89,429,838	41,172,212	-	-	0.00%	0.00%	0.25%	0.02%
INFONAVIT	980,872,148	819,034,925	7,277,290	4,144,626	0.74%	0.51%	0.95%	0.85%

- 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.

Métrica Riesgo de Mercado: A partir del 1 de octubre 2025, el CVaR es la métrica utilizada como referencia para el límite de riesgo de mercado, antes era el VaR.

(*) 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 respecto al cierre de diciembre 2024: la moneda nacional (-1pb), el dólar (+6pb), y la UDI (+24pb). Estos movimientos en los VaR porcentuales reflejan el impacto de la volatilidad del mercado durante el periodo.

Valor de Mercado y VaR por Moneda

Moneda	Valor de Mercado		VaR		%Valor de Mercado/VaR	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	MXN	552,697,675	474,065,865	2,773,430	2,434,159	0.50%
UDI	203,018,202	149,424,327	1,635,675	854,980	0.81%	0.57%
USD	224,900,116	197,212,677	3,486,749	2,937,677	1.55%	1.49%
INFONAVIT	980,615,993	820,702,869	5,336,297	4,144,626	0.54%	0.51%

Al 31 de diciembre de 2025 el VaR con respecto al patrimonio contable del Instituto (426,732,108), se observa que disminuyó 13pb con respecto al cierre de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el VaR con respecto al patrimonio contable del Instituto (\$300,629,502), se observa que incrementó 2pb con respecto al cierre de 2023.

Portafolio	VaR respecto al Patrimonio Contable		%PC	
	VaR			
	2025	2024	2025	2024
Fanvit	5,336,297	4,144,626	1.25%	1.38%
Tesorería	-	-	0.00%	0.00%
INFONAVIT	5,336,297	4,144,626	1.25%	1.38%

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.

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

	<u>+ 100 PB</u>	<u>- 100 PB</u>
Sensibilidad Total INFONAVIT =	<u>(30,571,704)</u>	<u>35,173,280</u>
	<u>Por factor de riesgo</u>	
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:

<u>Octubre diciembre 2025</u>	<u>Valor de Mercado</u>	<u>Activo Neto (AN)</u>	<u>VaR (%AN)</u>
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 irreuperabilidad.

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

<u>Octubre - Diciembre 2025</u>	<u>VaR (%PC)</u>
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.

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

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 (mdp)	Requerimientos por pérdidas inesperadas (mdp)
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 IV (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%)	95,646,849	7,651,748
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 (mdp)	Activos ponderados por riesgo totales (mdp)
Crédito	158,597,162	1,982,464,524
Mercado	75,550,457	944,380,716
Operacional	13,423,360	167,792,000
Totales	247,570,979	3,094,637,240

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2025 y 2024 está constituido por:

	Número de créditos	Saldo	Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Prob. Incumplimiento (1)	% Severidad (1)
2025	5,785,680	\$ 1,985,940,860	\$ 84,244,525	\$ 35,033,728	\$ 219,278,253	22.3%	20.7%
2024	5,712,501	\$ 1,865,223,895	\$ 172,102,423	\$ 66,690,964	\$ 238,793,387	22.6%	21.3%

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

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

	% Prob. Incumplimiento (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. Incumplimiento (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%

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

b. 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.

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, análisis cualitativo y 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 tolerables. De las incidencias presentadas durante el cuarto trimestre de 2025, el 35% es atribuible a ejecución, entrega y gestión de procesos, el 34% a desastres naturales y otros acontecimientos externos y el 31% restante a fraude externo. 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 durante 2025, se monitorearon y dieron seguimiento a 8 riesgos, a través de 34 indicadores Institucionales, más 7 indicadores específicos para la Subdirección de Inversiones (FANVIT), y sus respectivos niveles de tolerancia. En diciembre de 2025, se monitorearon los 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.

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 monitoreó y se dio 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.

NOTA 29 - COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

- **Contingencias legales.** En el curso normal de sus operaciones, el INFONAVIT es parte en diversos juicios y reclamaciones. Para aquellos casos en los que la Administración estima la probabilidad de un efecto desfavorable, se constituyen las provisiones correspondientes, de conformidad con los criterios contables aplicables.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Instituto tiene registradas provisiones por contingencias laborales por un importe de \$414,295 y \$430,219, respectivamente, relacionadas principalmente con juicios promovidos por extrabajadores del INFONAVIT. A dichas fechas, se encontraban en proceso 424 y 391 juicios, respectivamente. Dado que se trata de procedimientos judiciales, no es posible determinar con precisión la fecha de resolución; sin embargo, la Administración estima que su duración podría oscilar entre seis meses y dos años.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el pasivo por juicios civiles, mercantiles y penales en proceso ascendió a \$563,043 y \$434,683, respectivamente.

- **Juicios masivos y gastos judiciales.** Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el INFONAVIT tiene identificados adeudos asociados a juicios masivos, los cuales pueden o no derivar en una sentencia firme de adjudicación.

Los gastos judiciales estrictamente necesarios para los procesos de adjudicación, correspondientes a reembolsos a despachos externos y servicios devengados, ascendieron a \$8,869,327 y \$9,000,896 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, y se encuentran registrados en el rubro de "Otras cuentas por pagar".

Asimismo, bajo el esquema de reembolso de dichos gastos, el Instituto reconoce cuentas por cobrar por los probables reembolsos derivados de la gestión de adjudicación, las cuales ascendieron a \$1,335,529 y \$1,347,680 al 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente, y se presentan en el rubro de "Otras cuentas por cobrar (neto)" (Nota 8).

- **Compromisos por contratos de arrendamiento.** El INFONAVIT mantiene compromisos derivados de contratos de arrendamiento correspondientes principalmente a inmuebles destinados a oficinas de atención y oficinas administrativas, en los que el Instituto actúa como arrendatario. Dichos contratos se celebran conforme a la normatividad interna aplicable y se encuentran debidamente reconocidos y revelados de conformidad con la política contable de arrendamientos.

La información financiera relacionada con estos contratos se presenta en las notas correspondientes a arrendamientos.

- **Programas institucionales.** Durante 2025, el INFONAVIT implementó y continuó aplicando diversos programas institucionales de apoyo y regularización de créditos, tales como Solución Integral, Responsabilidad Compartida 2.0 y Paga lo Justo, cuyo objetivo es mejorar las condiciones financieras de determinados créditos y fortalecer la cobranza social.

Los efectos financieros derivados de la aplicación de dichos programas, cuando resultan identificables y cuantificables, se reconocen en los estados financieros del ejercicio en que se materializan, de conformidad con los criterios contables aplicables, y se revelan en las notas específicas correspondientes.

NOTA 30 - PRONUNCIAMIENTOS NORMATIVOS EMITIDOS RECIENTEMENTE

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

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

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

En cumplimiento de dicho mandato legal, la Asamblea General del INFONAVIT aprobó, en su Sesión Ordinaria celebrada el 8 de diciembre de 2025, las Políticas de Organización de la Contabilidad, las cuales entrarán en vigor el 1 de enero de 2026., y constituirán un instrumento normativo de carácter general que establecerá los lineamientos para el registro, valuación, presentación y revelación de la información financiera del Instituto, tomando como referencia las NIF, así como disposiciones contables aplicables a organismos de naturaleza y funciones similares, considerando las particularidades operativas y jurídicas del INFONAVIT.

Dichas políticas contemplan, entre otros aspectos:

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

Las Políticas de Organización de la Contabilidad entran en vigor el 1 de enero de 2026; en consecuencia, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

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

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

Mejoras a las NIF 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIF D-4, Impuestos a la utilidad – Alcance

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

NOTA 31 - HECHOS POSTERIORES

Liquidación anticipada CDVITOT 11U

El 20 de enero de 2026, fecha del cupón semestral número 29, el INFONAVIT llevó a cabo la amortización total anticipada de la emisión CDVITOT 11U, la trigésima octava emisión denominada en Unidades de Inversión (UDIS) del programa de emisiones bursátiles de INFONAVIT, que se amortizó por completo. En esa misma fecha, se reintegró al estado de situación financiera consolidado de INFONAVIT un portafolio de créditos hipotecarios por un monto aproximado de \$478,813 de los cuales el 40.11% fue de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1, conforme a la información el último reporte analítico de CEDEVIS de la emisión.

Liquidación anticipada CDVITOT 14U

El 20 de enero de 2026, fecha del cupón semestral número 23, el INFONAVIT ejerció la opción de amortización total anticipada de la emisión CDVITOT 14U, la trigésima novena emisión denominada en Unidades de Inversión (UDIS) del programa de bursatilización de INFONAVIT que se amortiza por completo. Inversión (UDIS) del programa de emisiones bursátiles de INFONAVIT, que se amortizó por completo. En esa misma fecha, se reintegró al estado de situación financiera consolidado de INFONAVIT un portafolio de créditos hipotecarios por un monto aproximado de \$709,388 de los cuales el 44.33% fue de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1, conforme a la información el último reporte analítico de CEDEVIS de la emisión.

NOTA 32 - AUTORIZACIÓN

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025 fueron autorizados para su emisión el 27 de abril de 2026, por Octavio Romero Oropeza, Director General; Carlos Fernando Cortez González, Director de Finanzas y Fiscalización; Guillermo López Zamora, Responsable del Despacho de los asuntos, competencia de la Contraloría General; Gilberto Alejandro Quiroz González, Subdirector Jurídico; Hugo Alejandro Garduño Arredondo, Subdirector de Investigación y Finanzas; Paulina Ivon Salado Zorrilla, Contadora General y Juan Torres Gurrola, Auditor Interno; consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2024 fueron autorizados para su emisión el 23 de abril de 2025, por Octavio Romero Oropeza, Director General; Carlos Fernando Cortez González, Director de Finanzas y Fiscalización; Gabriela Susunaga Hernández, Contralora General; Gilberto Alejandro Quiroz González, Subdirector Jurídico; Hugo Alejandro Garduño Arredondo, Subdirector de Investigación y Finanzas; José María Del Olmo Blanco, Contador General y Juan Torres Gurrola, Auditor Interno.

* * * * *