

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

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024
con informe de los auditores independientes

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados:

- Estado de situación financiera consolidado
- Estado de resultado integral consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio contable consolidado
- Estado de flujos de efectivo consolidado
- Notas a los estados financieros consolidados



Construyendo un mejor
mundo de negocios

Av. Ejército Nacional 843-B
Antara Polanco
11520 Ciudad de México

Tel: +55 5283 1300
Fax: +55 5283 1392
ey.com/mx

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y su subsidiaria (en adelante e indistintamente el "INFONAVIT" o el "Instituto"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024 y los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos del INFONAVIT, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco normativo contable aplicable a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento de México, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y los requerimientos de información financiera establecidos en la Ley del INFONAVIT

Fundamento de la 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 del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el "Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las Normas Internacionales de Independencia)" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Evaluación de las incidencias de la infraestructura de información para ciberataques

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría la ineffectividad de los controles generales de TI sobre los sistemas de información de nuestro alcance, incluyendo la evaluación realizada por la Administración sobre la gestión de los incidentes de ciberseguridad relacionados con la infraestructura de tecnología de información del Instituto. La operación del Instituto depende en gran medida del i) funcionamiento eficaz y continuo de la infraestructura tecnológica, las bases de datos y las aplicaciones para el procesamiento de todas sus operaciones, registros contables y elaboración de sus estados financieros consolidados y ii) los controles implementados para gestionar los riesgos que amenazan la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los activos de información de almacenamiento y procesamiento de datos así como de las medidas de ciberseguridad que previenen y detectan las amenazas que pueden evadir los controles de aplicaciones y los controles generales de TI. Es de conocimiento por la Administración que durante el año 2024, el Instituto tuvo dos ciberataques separados que afectaron activos de información de la red del INFONAVIT.

Nos enfocamos en esta área y modificamos la naturaleza y extensión de nuestros procedimientos para evaluar si los principales sistemas de información utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados del Instituto se vieron comprometidos durante los ciberataques. Además, nos enfocamos en los juicios emitidos por la Dirección del Instituto para la identificación y gestión de los ciber-incidentes conocidos.

Cómo respondimos al asunto clave de auditoría

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría incluyeron entre otros, pruebas sobre saldos de activos y pasivos que tienen una importancia significativa dentro de los estados financieros consolidados. Estos procedimientos se enfocaron en confirmación de balances y transacciones con terceros, cuando posible, y aumentar en la extensión de procedimientos sobre estas cuentas. También, involucramos a nuestros especialistas para evaluar los procedimientos ejecutados por el Instituto para validar la integridad y exactitud del procesamiento de datos, registros contables y elaboración de los estados financieros consolidados. De igual forma:

- Obtuvimos confirmaciones con instituciones financieras y comparamos los saldos confirmados con los saldos de los estados de cuenta con lo que corroboramos la existencia, exactitud e integridad de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.
- Obtuvimos confirmaciones con el custodio de los títulos valores de inversión local y del exterior y con el proveedor de precios sobre el cual se establece la medición de los instrumentos financieros, mediante este procedimiento evaluamos la existencia, exactitud e integridad de la información financiera relacionada con las inversiones.
- En adición a las pruebas sobre el balance de la cartera de crédito al 31 de diciembre 2024, realizamos procedimientos sobre la información producida por la entidad generalizada a las bases de la cartera de crédito mensual, además probamos la conexión (movimientos) de la cartera de crédito, que abarca la conciliación de los nuevos créditos del año y las amortizaciones (pagos) que son confirmadas por terceros o cotejados en estados de cuenta bancarios. Asimismo, inspeccionamos las bases de datos en donde corroboramos el saldo inicial al 31 de diciembre de 2023 y comparamos con las balanzas de la cartera de crédito de los meses de abril, mayo y junio, para evaluar la posible existencia de desviaciones producidas antes durante y después del evento de ciberseguridad; esta evaluación incluyó la revisión de la fecha de otorgamiento, la fecha de vencimiento y el valor de origen.
- Finalmente, obtuvimos la confirmación de un tercero mediante la cual corroboramos la existencia, exactitud e integridad de las aportaciones a favor de los trabajadores y sus respectivos balances. Asimismo, inspeccionamos la conciliación con la entidad financiera encargada de recaudar y transferir a las cuentas del Instituto las aportaciones a favor de los trabajadores y las amortizaciones (pagos) de la cartera de crédito. En adición, se realizaron procedimientos analíticos sustantivos en donde recalculamos la cantidad básica que permite reconocer el rendimiento de la subcuenta de vivienda.

Estimación preventiva para riesgos crediticios

Descripción y por qué se consideró como asunto clave de la auditoría

Hemos considerado como un asunto clave de la auditoría la estimación preventiva para riesgos crediticios (EPRC) de la cartera de crédito, la cual asciende a \$249,869,633 miles de pesos, debido a que su determinación involucra juicios significativos por parte de la Administración, así como el uso de los diversos factores establecidos en la metodología de cálculo emitida por la CNBV en las Disposiciones. Asimismo, se considera la confiabilidad en la documentación, los ajustes iniciales por efectos de adopción de acuerdo con las Disposiciones que se mencionan en la Nota 4 y la actualización de la información que sirve de insumo para el cálculo de dicha estimación.

Cómo respondimos al asunto clave de la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, el entendimiento de los procesos claves y el ambiente de control establecidos por el INFONAVIT en el proceso de determinación de la EPRC de la cartera de crédito.

Adicionalmente, evaluamos los factores clave cuantitativos y cualitativos utilizados por la Administración del INFONAVIT para determinar la EPRC de la cartera de crédito, considerando la integridad y exactitud de los datos de entrada clave utilizados en los modelos para determinar el EPRC, tales como, 1) el valor de la vivienda a la fecha de origen del crédito, el tipo de régimen, el monto exigible a la fecha de cálculo, días de omiso, la clasificación de etapas, factor de ajuste de acuerdo al régimen, salario mínimo, factores con y sin convenio judicial, reestructura de crédito, entre otros, y ii) el cumplimiento de las Disposiciones de la CNBV aplicables a los crédito de los regímenes.

Asimismo, involucramos a nuestros especialistas de valuación para evaluar la razonabilidad de la metodología utilizada por la Administración sobre la evaluación de la EPRC de la cartera de crédito.

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos, de conformidad con los criterios contables aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento en México, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los requerimientos de información financiera establecidos en la Ley del INFONAVIT y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviaciones materiales, 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 para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Instituto o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material, cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, 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 conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida 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 desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente 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 eficacia del control interno del INFONAVIT.
- Evaluamos lo adecuado 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, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del INFONAVIT para continuar como negocio en marcha. 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 continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, 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 cumplen la presentación razonable, con el marco normativo contable indicado en el segundo párrafo de este informe.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocio dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Instituto, entre otros asuntos, 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 los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Rony E. García Dorantes

Ciudad de México
23 de abril de 2025

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México

Estado de situación financiera consolidado

(Cifras en miles de pesos)

| | Al 31 de diciembre de 2024 | Al 31 de diciembre de 2024 |
|--|----------------------------------|------------------------------------|
| Activo | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5) | \$ 1,285,947 | |
| Inversiones en instrumentos financieros (Nota 6) | | |
| Instrumentos financieros negociables | 776,220,562 | |
| Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto) | 18,055,049 | |
| Instrumentos financieros recibidos en reporto | 26,383,137 | |
| | <u>820,658,748</u> | |
| Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 | | |
| Créditos a la vivienda | | |
| Créditos tradicionales | | |
| Régimen ordinario de amortización | 1,093,644,338 | |
| Régimen especial de amortización | 203,940,310 | |
| Cartera en prórroga | 46,507,445 | |
| | <u>1,344,092,093</u> | |
| Créditos en coparticipación con entidades financieras | | |
| Régimen ordinario de amortización | 129,232,220 | |
| Régimen especial de amortización | 16,513,558 | |
| Cartera en prórroga | 3,866,431 | |
| | <u>149,612,209</u> | |
| | (39,265,687) | |
| Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 | <u>1,454,438,615</u> | |
| Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 | | |
| Créditos a la vivienda | | |
| Créditos tradicionales | | |
| Régimen ordinario de amortización | 8,207,573 | |
| Régimen especial de amortización | 28,498,929 | |
| Cartera en prórroga | 863,200 | |
| | <u>37,569,702</u> | |
| Créditos en coparticipación con entidades financieras | | |
| Régimen ordinario de amortización | 811,162 | |
| Régimen especial de amortización | 2,327,842 | |
| Cartera en prórroga | 106,999 | |
| | <u>3,246,003</u> | |
| Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 | <u>40,815,705</u> | |
| Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 | | |
| Créditos comerciales | | |
| Actividad empresarial o comercial | | |
| Financiamiento a Desarrolladores | 1,283,906 | |
| Créditos a la vivienda | | |
| Créditos tradicionales | | |
| Régimen ordinario de amortización | 52,776,758 | |
| Régimen especial de amortización | 224,701,207 | |
| Cartera en prórroga | 2,144,950 | |
| | <u>279,622,915</u> | |
| Créditos en coparticipación con entidades financieras | | |
| Régimen ordinario de amortización | 7,821,663 | |
| Régimen especial de amortización | 42,945,020 | |
| Cartera en prórroga | 314,290 | |
| | <u>51,080,973</u> | |
| Total cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 | <u>331,987,794</u> | |
| Cartera de crédito | | |
| (+/-) Partidas diferidas | 1,827,242,114 | |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | (714,732) | |
| Cartera de crédito (neto) (Nota 7) | <u>(249,869,633)</u> | |
| | 1,576,657,749 | |
| Otras cuentas por cobrar (neto) (Nota 8) | 84,984,112 | |
| Reserva territorial (Nota 9) | 10,842 | |
| Bienes adjudicados (Nota 10) | 10,172,698 | |
| Pagos anticipados y otros activos (neto) (Nota 12) | 7,304,792 | |
| Propiedades, mobiliario y equipo (neto) (Nota 11) | 4,047,546 | |
| Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (neto) (Nota 13) | 218,991 | |
| Total activo | <u>\$ 2,505,341,425</u> | |
| | | Total pasivo y patrimonio contable |
| | | <u>\$ 2,505,341,425</u> |

| | Al 31 de diciembre de 2024 |
|---|----------------------------------|
| Cuentas de orden (Nota 23) | |
| Compromisos crediticios | \$ 16,804,182 |
| Bienes en administración | 85,008,183 |
| Colaterales recibidos por la entidad | 26,402,628 |
| Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 | 57,855,105 |
| Otras cuentas de registro | 848,627,601 |

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 31 de diciembre de 2024 es de \$20,086,436 miles de pesos.

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de este estado de situación financiera consolidado.

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

El presente estado de situación financiera consolidado fue aprobado 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



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



Juan Torres Gurrola
Auditor Interno

<https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/transparencia/dictaminacion-edos-anuales>
<https://www.gob.mx/cnbg>

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
 Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México

Estado de resultado integral consolidado

(Cifras en miles de pesos) (Nota 2a)

| | Al 31 de diciembre de 2024 |
|--|----------------------------------|
| Ingresos por intereses (Nota 6) | \$ 218,190,022 |
| Gastos por intereses (Nota 18) | (136,119,742) |
| Margen financiero | <u>82,070,280</u> |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios (Nota 7) | (57,777,339) |
| Margen financiero ajustado por riesgos crediticios | <u>24,292,941</u> |
| Comisiones y tarifas cobradas (Nota 19) | 5,162,610 |
| Comisiones y tarifas pagadas (Nota 20) | (245,980) |
| Resultado por intermediación (Nota 21) | 34,282,983 |
| Otros ingresos (egresos) de la operación, neto (Nota 22) | (12,409,265) |
| Gastos de administración, operación y vigilancia (Nota 24) | (14,057,679) |
| Resultado de la operación | 37,025,610 |
| Operaciones discontinuadas | - |
| Resultado neto | 37,025,610 |
| Otros resultados integrales | - |
| Resultado integral | \$ 37,025,610 |

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de este estado de resultado consolidado.

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

El presente estado de resultado integral consolidado fue aprobado 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

Gabriela Susunaga Hernández
Contralora General

Gilberto Alejandro Quiroz González
Subdirector Jurídico

Hugo Alejandro Garduno Arredondo
Subdirector de Investigación y Finanzas

José María Del Olmo Blanco
Contador General

Juan Torres Gurrola
Auditor Interno

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
 Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México

Estado de cambios en el patrimonio contable consolidado

Al 31 de diciembre de 2024

(Cifras en miles de pesos) (Nota 2a)

| | Patrimonio contribuido | | | Patrimonio ganado | | | Total | |
|--|------------------------|---------------|------------------------|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--|
| | Aportaciones | | Reservas de Patrimonio | Resultado de ejercicios anteriores | Resultado neto | Total | | |
| | Nominal | Actualización | | | | | | |
| Saldo previamente reportado al 1 de enero de 2024 | \$ 20,086,436 | \$ 36,423,121 | \$ 56,509,557 | \$ 10,875,380 | \$ 189,732,135 | \$ 216,840,350 | \$ 273,349,907 | |
| Reconocimiento de los efectos acumulados de adopción de nuevos criterios contables | - | - | - | (9,746,015) | - | (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 | 207,094,335 | |
| Movimiento inherente a la decisión de la H. Asamblea General: | | | | | | | | |
| Traspaso del resultado neto al resultado de ejercicios anteriores | - | - | - | 16,232,835 | (16,232,835) | - | - | |
| Movimiento inherente al reconocimiento de la utilidad integral | - | - | - | - | - | 37,025,610 | 37,025,610 | |
| Resultado neto | - | - | - | - | - | 37,025,610 | 37,025,610 | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2024 | \$ 20,086,436 | \$ 36,423,121 | \$ 56,509,557 | \$ 10,875,380 | \$ 196,218,955 | \$ 37,025,610 | \$ 244,119,945 | |
| | | | | | | | \$ 300,629,502 | |

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de este estado de cambios en el patrimonio contable consolidado.

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

El presente estado de cambios en el patrimonio contable consolidado fue aprobado 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

Gabriela Susunaga Hernandez
 Contralora General

Gilberto Alejandro Quiroz González
 Subdirector Jurídico

Hugo Alejandro Gutiérrez Arredondo
 Subdirector de Investigación y Finanzas

José María Del Olmo Blanco
 Contador General

Juan Torres Gurrola
 Auditor Interno

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
 Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México

Estado de flujos de efectivo consolidado

(Cifras en miles de pesos) (Nota 2a)

| | Al 31 de Diciembre de 2024 |
|---|----------------------------------|
| Actividades de operación | |
| Resultado neto | \$ 37,025,610 |
| Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión: | |
| Depreciaciones | 410,572 |
| Amortizaciones | 1,622,601 |
| Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento: | |
| Intereses por pasivo por arrendamiento | 20,521 |
| | <hr/> |
| | 39,079,304 |
| Cambios en partidas de operación | |
| Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto) | (142,021,746) |
| Cambio en cartera de crédito (neto) | (106,752,917) |
| Cambio en otras cuentas por cobrar (neto) | (5,156,551) |
| Cambio en bienes adjudicados (neto) | (928,366) |
| Cambio en las aportaciones a favor de los trabajadores | 212,613,003 |
| Cambio en pasivos por beneficios a los empleados | (114,274) |
| Cambio en otras cuentas por pagar | 9,673,787 |
| Cambio en créditos diferidos y cobros anticipados | (2,850,685) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | <hr/> (35,537,749) |
| Actividades de inversión | |
| Cobros por disposición de reserva territorial | 141 |
| Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo | (416,735) |
| Pagos por adquisición de activos intangibles | (2,285,383) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | <hr/> (2,701,977) |
| Actividades de financiamiento | |
| Pagos de pasivo por arrendamiento | (107,976) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | <hr/> (107,976) |
| Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo | 731,602 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | 554,345 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | <hr/> \$ 1,285,947 |

Las notas aclaratorias que se acompañan forman parte integrante de este estado de flujos de efectivo consolidado.

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

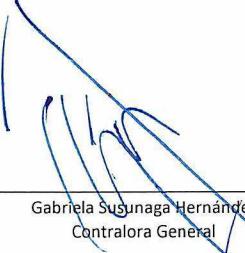
El presente estado de flujos de efectivo consolidado fue aprobado por la H. Asamblea General bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben”



Octavio Romero Oropeza
Director General



Carlos Fernando Cortez González
Director de Finanzas y Fiscalización



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



Juan Torres Gurrola
Auditor Interno

<https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/transparencia/dictaminacion-edos-anuales>

<https://www.gob.mx/cnbv>

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020,
Ciudad de México

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 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 al 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 habitaciones, 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 y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.
- IV. Lo demás a que se refiere 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.

2.

Entorno regulatorio

Las principales modificaciones a la Ley del INFONAVIT, así como a la normativa vinculada con las actividades del Instituto, se detallan a continuación.

- 24 de febrero de 1992 - Con el fin de establecer nuevos procedimientos administrativos y financieros para que opere como Institución hipotecaria dedicada al financiamiento de vivienda para sus derechohabientes;
- 6 de enero de 1997 - Con el propósito de adecuar su orden normativo con la nueva Ley del Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR) y brindar mayor protección al patrimonio de los trabajadores derechohabientes.
- 1 de junio de 2005 se incluyen disposiciones orientadas a:
 1. La implementación y perfeccionamiento de mecanismos e instrumentos internos y externos de fiscalización, a través del establecimiento de un Comité de Auditoría.
 2. La institucionalización de un Comité de Auditoría.
 3. La rendición de cuentas e informes y la reglamentación en la designación del auditor externo.
 4. El fortalecimiento de las facultades de la H. Asamblea General con relación a la decisión de políticas de crédito y a la ratificación de integrantes de los Órganos Internos del INFONAVIT.
 5. La obligación del INFONAVIT a la aplicación de la normatividad emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) en materia de registro contable de sus operaciones y creación de estimaciones sobre sus activos.
 6. Obligaciones y responsabilidades, mayor difusión en el rendimiento de cuentas con la obligación de publicar, en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el Estado de Situación Financiera Anual del INFONAVIT, además del fortalecimiento y reorientación de la Comisión de Inconformidades.
- 12 de enero de 2012 - Se reformaron los artículos 43, 44 y 47 de la Ley del INFONAVIT y el Octavo transitorio del "Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del INFONAVIT, publicado en el DOF el 6 de enero de 1997", tal como se indica:
 1. Los trabajadores que se pensionen en los términos previstos en la Ley del Seguro Social de 1973 recibirán en una sola exhibición el saldo acumulado en su subcuenta de vivienda, correspondientes a las aportaciones acumuladas hasta el tercer bimestre de 1997 y los rendimientos que se hubieran generado.

Para aquellos trabajadores que ya se pensionaron y aquellos que lo hagan antes de la entrada en vigor del decreto, el procedimiento de devolución será el siguiente:

- a) Quienes demandaron la devolución de los recursos y obtuvieron una resolución favorable, pero aún no han recibido sus recursos, y aquellos cuyo juicio aún se encuentre en trámite y se desistan del mismo, recibirán su ahorro en una sola exhibición.
 - b) Quienes demandaron y obtuvieron una resolución negativa y aquellos que no han solicitado dicha devolución, recibirán sus recursos en un plazo máximo de 18 meses, conforme a los procedimientos que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y que deberá expedir en un plazo máximo de 180 días naturales contados a partir de la entrada en vigor de la reforma.
2. Los trabajadores podrán solicitar créditos en pesos o UMA - Se garantiza que las condiciones financieras que se establezcan para los créditos a tasa nominal no sean más altas que las anteriores.
 3. Los trabajadores podrán solicitar un segundo crédito - Los derechohabientes que hubieran ejercido un crédito INFONAVIT bajo cualquiera de sus modalidades y lo hubieran liquidado, podrán acceder a un nuevo financiamiento por parte del INFONAVIT en coparticipación con entidades financieras.
 4. Dotar al INFONAVIT de un régimen de inversión que garantice en todo momento que cuente con los recursos requeridos para atender las necesidades de vivienda de los trabajadores.
- 15 de enero de 2014 - Se publicó en el DOF el Decreto por el que se adiciona el artículo 71 a la Ley del INFONAVIT, con el objeto de preservar y fortalecer el ahorro de los derechohabientes depositado en su subcuenta de vivienda y atendiendo los balances necesarios que su naturaleza social exige, se estableció que el INFONAVIT brindaría opciones que ayuden a los acreditados a conservar su patrimonio, llevando a cabo la recuperación de los créditos que hubiera otorgado partiendo de un esquema de cobranza social aprobado por el H. Consejo de Administración.
 - 19 de marzo de 2014 - Se publicó en el DOF el Decreto por el que se adiciona un artículo 43 Ter a la Ley del INFONAVIT, estableciendo lo siguiente:
 1. Se prevé la posibilidad de que el INFONAVIT celebre convenios con otras instituciones de seguridad social para la transferencia de aportaciones acumuladas en la subcuenta de vivienda de los trabajadores que por cuestiones laborales o de contratación cambien de sistema de seguridad social.

4.

2. En el momento en que se otorguen créditos por el INFONAVIT u otros organismos de seguridad social, el trabajador podrá solicitar que los fondos que tenga acumulados en su subcuenta de vivienda se destinen al pago inicial de su crédito y que las aportaciones sucesivas a cualquiera de los institutos sean destinadas a reducir el saldo insoluto a cargo del propio trabajador.
- 1 de diciembre de 2014 - Se publicaron en el DOF las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (Disposiciones), con el objetivo de expedir un solo instrumento jurídico que contenga las disposiciones aplicables a los fideicomisos públicos que formen parte del sistema bancario mexicano, al INFONAVIT, al Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (FONACOT), así como al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), sistematizando su integración y homologando la terminología utilizada, a fin de brindar con ello certeza jurídica en cuanto al marco normativo al que los mencionados Fideicomisos, Fondos e Institutos deberán sujetarse.
- 6 de enero de 2016 - Se reformaron los artículos 29, fracción VI y 35, primer párrafo y se adicionan los artículos 29 Ter y 29 Quáter de la Ley del INFONAVIT, las cuales establecen el uso de la firma electrónica en los procesos de recaudación y cobranza fiscal.
- 27 de enero de 2016 - Publicación del Decreto por el que se declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, mismo que da origen a la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA).
- 15 de abril de 2016 - Se publicaron en el DOF las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT, con el objeto de establecer los términos y requisitos conforme a los cuales se otorgarán los créditos a que se refiere la fracción II del artículo 42 de la Ley del INFONAVIT y que se enumeran a continuación:
 1. En línea II, créditos para la adquisición en propiedad de habitaciones, financiadas o no por el INFONAVIT;
 2. En línea III, créditos destinados a la construcción de vivienda;
 3. En línea IV, financiamiento para la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones, y
 4. En línea V, créditos destinados al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.
- 27 de abril de 2016 - Se publicó en el DOF un Decreto por el que se reformaron los artículos 39, 44 y 55 de la Ley del INFONAVIT. Con dicha reforma, se logró mitigar de manera estructural el riesgo de descalce financiero para el INFONAVIT. A partir de esta reforma se estableció que el rendimiento mínimo otorgado a la subcuenta de vivienda deberá ser, en todo momento, un espejo del rendimiento generado por el activo.
- 3 de noviembre de 2016 - Se publicó en el DOF el acuerdo mediante el cual se aprueba la Tabla de aplicabilidad de las obligaciones de transparencia comunes de los sujetos obligados del ámbito federal, en términos del último párrafo del artículo 70 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

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

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

La Ley UMA por su parte establece en sus artículos cuarto y quinto que la UMA será determinada con base en la variación anual del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicada dentro de los 10 primeros días hábiles de cada año y entrará en vigor el primero de febrero de cada año.

Aunque la UMA es publicada y entra en vigor con posterioridad a la fecha en que el INFONAVIT tiene conocimiento del aumento en el salario mínimo anual, con base en el artículo descrito en el párrafo anterior, el INFONAVIT está facultado para actualizar los saldos de los créditos VSM, de conformidad con lo pactado en el texto de cada contrato.

- 5 de abril de 2017 - Se publicó en el DOF la Resolución por la que se aprueban las Reglas para el Otorgamiento de Créditos al Amparo del Artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT, estableciendo los procedimientos cuando el trabajador derechohabiente obtenga crédito de alguna entidad financiera o del INFONAVIT en cofinanciamiento con entidades financieras.

En esa misma fecha, se publicaron las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT. En estas reglas se incorporaron diversos conceptos destacándose los siguientes:

1. Unidad de Medida y Actualización (UMA): es la referencia económica en pesos en términos diarios que determina anualmente el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
 2. Unidad Mensual de Medida y Actualización (UMMA): es el resultado de multiplicar el valor de la Unidad de Medida y Actualización por 30.4.
 3. Valor de Vivienda: es el valor menor entre el precio de venta y el valor del avalúo.
- 7 de marzo de 2018 - Se publicó en el DOF, por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), las Reglas de Operación del Programa de Acceso al Financiamiento, con el objetivo principal de apoyar a la población de bajos recursos para que cuenten con acceso a una solución habitacional y así extender el acceso al financiamiento.

6.

De igual forma se indicó que para obtener el subsidio federal se debería cumplir con ciertos requisitos entre ellos que el saldo de la subcuenta de vivienda y de ahorro voluntario de la cuenta individual, para los derechohabientes del INFONAVIT, podría ser considerado como ahorro previo (cantidad en dinero establecida como requisito de procedencia del Subsidio Federal de este Programa).

- 29 de noviembre de 2018 - Se publicaron en el DOF las Reglas para el Otorgamiento de Créditos al Amparo del Artículo 43 Bis de la Ley del INFONAVIT incluyéndose los conceptos de Cuotas de Administración del Crédito, Gastos de Titulación, Financieros y de Operación, Impuestos y Derechos y Seguro de Daños. Adicionalmente, se agrega que la cuota de administración de crédito y/o la prima del seguro de daños estará a cargo del acreditado.
- 23 de julio de 2019 - Se publican en el DOF las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT en las que se establece que la tasa de interés será fijada por el H. Consejo de Administración del INFONAVIT y publicada en su página de Internet; asimismo, el monto máximo de crédito tradicional será de 699 UMMA; cuando se trate de Crédito por Excedente será de 798 UMMA.
- 28 de agosto de 2020 - Se publicaron en el DOF las bases para determinar las organizaciones nacionales de trabajadores y patrones que deben intervenir en la designación de las y los miembros de la Asamblea General del INFONAVIT.
- El 16 de diciembre de 2020, se publicaron en el DOF los siguientes decretos:
 - Por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Seguro Social y de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro. Entre las principales reformas respecto a la Ley del Seguro Social, se señala que las Administradoras de Fondos para el Retiro en las que se encontraba registrado el trabajador titular de una cuenta individual o pensionado fallecido, deberá entregar el importe de las subcuentas, incluidas las de Vivienda, que en términos de las disposiciones legales resulten aplicables, pudiendo ser entregadas en una sola exhibición.

Asimismo, en cuanto a la reforma a la Ley del Seguro Social, se encuentra el incremento de las aportaciones patronales prevista en la propia Ley del Seguro Social, las cuales serán aplicables de manera gradual, a partir del 1 de enero de 2023.

- Por el que se reforma el artículo 37 de la Ley del INFONAVIT. En dicho Decreto se estableció que en caso de que hayan transcurrido los diez años sin que el trabajador y, en su caso, los beneficiarios hubieren ejercido su derecho a recibir los recursos de la subcuenta de vivienda, el INFONAVIT podrá utilizarlos para constituir una reserva financiera que será administrada por el propio INFONAVIT; sin embargo, se contempla que transcurrido el plazo de diez años a partir de que sean exigibles los recursos de la subcuenta de vivienda de los trabajadores o sus beneficiarios, estos recursos no prescribirán en favor del INFONAVIT, por lo que el trabajador y, en su caso, sus beneficiarios podrán acceder al mecanismo de reclamación de esos recursos de forma permanente.

- Por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del INFONAVIT y de la Ley FOVISSSTE. Entre las principales reformas y adiciones a la Ley se encuentra lo siguiente:
 1. Financiamiento para adquisición del suelo destinado para construcción.
 2. Línea seis al refinanciamiento de un crédito ya adquirido con el INFONAVIT o con alguna otra institución financiera.
 3. Crédito con alguna entidad financiera también para adquisición de suelo destinado para habitación.
 4. Segundo crédito y subsecuentes créditos del INFONAVIT, una vez liquidados los anteriores.
 5. Derechohabientes sin relación laboral que obtengan un crédito de alguna entidad financiera para aplicarlo al pago de la construcción o adquisición de su habitación o de suelo destinado para habitación, podrá dar en garantía de tal crédito, el saldo de su subcuenta de vivienda. Dicha garantía únicamente cubrirá la falta de pago en que pueda incurrir el acreditado al perder su relación laboral.
 6. Autoproducción de vivienda y créditos directos vigilados por el INFONAVIT para que se destinen al fin para los que fueron concedidos.
- El 23 de abril de 2021 - Se publicó en el DOF el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo; de la Ley del Seguro Social; de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; del Código Fiscal de la Federación; de la Ley del Impuesto sobre la Renta; de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Reglamentaria del Apartado B) del Artículo 123 Constitucional; de la Ley Reglamentaria de la Fracción XIII Bis del Apartado B, del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de Subcontratación Laboral. De la Ley del Infonavit, se reformaron los artículos 29 y 29 bis.

Entre las principales reformas y adiciones a la Leyes se encuentra lo siguiente:

Ley Federal del Trabajo

1. Queda prohibida la subcontratación de personal, entendiéndose ésta cuando una persona física o moral proporciona o pone a disposición trabajadores propios en beneficio de otra. (Artículo 12 Ley Federal del Trabajo).

Ley del INFONAVIT

2. Sustitución Patronal. En caso de sustitución patronal, el patrón sustituido será solidariamente responsable con el nuevo de las obligaciones derivadas de esta Ley, nacidas antes de la fecha de la sustitución, hasta por el término de tres meses, concluido el cual todas las responsabilidades serán atribuibles al nuevo patrón (Artículo 29 Ley Infonavit).

8.

Ley del Seguro Social

3. Obligaciones a Cargo de Empresas que se dediquen a prestar Servicios Especializados. La persona física o moral que preste servicios especializados o ejecute obras especializadas deberá proporcionar cuatrimestralmente al INFONAVIT y al IMSS a más tardar el día 17 de los meses de enero, mayo y septiembre, la información de los contratos celebrados en el cuatrimestre de que se trate, de conformidad con los elementos que se señalan (Artículos 29 bis de la Ley del INFONAVIT y 15 A de la Ley del Seguro Social):
 - El 12 de mayo de 2021 - Se publicaron en el DOF las nuevas REGLAS para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del INFONAVIT, con el objeto de establecer los términos y requisitos conforme a las cuales se otorgarán los créditos a que se refiere la Fracción II del Artículo 42 y el Artículo 43-Bis de la Ley del INFONAVIT:
 - a) En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda;
 - b) En línea tres a la construcción o autoproducción de vivienda;
 - c) En línea cuatro a la reparación, ampliación o mejoras de habitaciones;
 - d) En línea cinco al pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores, y
 - e) En línea seis al refinanciamiento de un crédito ya adquirido con el Instituto o con alguna otra institución financiera, por cualquiera de los conceptos anteriores.
 - f) Los créditos y garantías a que se refiere el artículo 43 Bis de la misma Ley.
 - El 31 de julio de 2021 - Se publicó en el DOF el Decreto por el que se reforman los Artículos Transitorios Primero, Tercero, Cuarto, Quinto, Sexto y Séptimo del "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Federal del Trabajo; de la Ley del Seguro Social; de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; del Código Fiscal de la Federación; de la Ley del Impuesto sobre la Renta; de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado, Reglamentaria del Apartado B) del Artículo 123 Constitucional; de la Ley Reglamentaria de la Fracción XIII Bis del Apartado B, del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de Subcontratación Laboral", publicado el 23 de abril de 2021. Mediante este Decreto, se otorga prórroga del 23 de julio de 2021 al 01 de septiembre de 2021 la obligación de las personas físicas o morales que presten servicios de subcontratación y que deban obtener el registro ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social que prevé el artículo 15 de la Ley Federal del Trabajo.

- El 17 de diciembre de 2021 - Se publicó en el DOF el ACUERDO que reforma al similar que determina la circunscripción territorial en la cual ejercerán sus facultades las autoridades fiscales del INFONAVIT.
- El 4 de marzo de 2022 - Se publicaron en el DOF las “DISPOSICIONES de Carácter General a que se refiere el artículo 37 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores”, con el objeto de establecer la forma en que se notificará el Aviso a que hace referencia el citado artículo, así como los procedimientos y requisitos que deberán cumplir los trabajadores y, en su caso, sus beneficiarios para el reclamo de los recursos que se hubieran aportado a la reserva financiera a que se refiere el indicado precepto legal.
- El 2 de noviembre de 2022 - Se publicó en el DOF el “AVISO por el que se dan a conocer los montos máximos de crédito que otorga a sus derechohabientes el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores”, mediante el cual se establece el monto máximo del Crédito Tradicional para adquisición de vivienda, Crédito Tradicional B y de Crédito Infonavit Total siendo de 814 Unidades de Medida y Actualización; y para el Crédito para adquisición de Vivienda en Cofinanciamiento es de 325 Unidades de Medida y Actualización.
- El 15 de noviembre de 2022 - Se publicó en el DOF el “AVISO por el que se dan a conocer los montos máximos de crédito que otorga a sus derechohabientes el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores”, mediante el cual se establecen los montos máximos de crédito, en los siguientes productos: 1) Segundo Crédito siendo hasta de 847 Unidades de Medida y Actualización (“UMA”); 2) Crédito para adquisición de suelo siendo hasta de 860 UMA para el Perfil A y de 739 UMA para el Perfil B, cuando se trate de Crédito para adquisición de Suelo en Cofinanciamiento hasta 325 UMA; y 3) Crédito Tradicional, Infonavit Total y Crédito Tradicional B, siendo hasta de 823 UMA.
- El 15 de noviembre de 2022 - Se publicó en el DOF el “AVISO por el que se da a conocer la modificación a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores”, mediante el cual se modificó la fracción II de la Regla Décima Primera de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos, en la que se establecen las características con las que deberá contar el suelo que se pretenda adquirir y constituir como garantía a través de un crédito.
- El 29 de noviembre de 2023 - Se publicó en el DOF el Decreto por el que se reforman los artículos 251 de la Ley del Seguro Social y 146 de la Ley Federal del Trabajo, y se adiciona un artículo 59 Bis a la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

10.

En dicho Decreto se estableció que las personas trabajadoras que se hayan inscrito voluntariamente al régimen obligatorio de la Ley del Seguro Social podrán realizar aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda, lo que les permitirá obtener un crédito barato y suficiente.

Asimismo, se estableció que las personas que se hayan inscrito voluntariamente al régimen obligatorio de la Ley del Seguro Social podrán realizar aportaciones para su abono a la subcuenta de vivienda, de la cuenta individual prevista en los sistemas de ahorro para el retiro, en términos de la Ley del INFONAVIT, y en lo que corresponda en la Ley del Seguro Social y en la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro.

- 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 estableció que la devolución de esos recursos de los trabajadores menores a 70 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 2 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.

Asimismo, establece que las Subcuentas de Vivienda recibirán intereses en función del remanente de operación del Instituto, por lo 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 deberán 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 modificó 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.

Operaciones sobresalientes 2024

Liquidación anticipada CEDEVIS 12U

El 20 de agosto de 2024, fecha del cupón semestral número 25, el INFONAVIT activó la opción de amortización total anticipada de la emisión CEDEVIS 12U, la trigésima cuarta emisión denominada en Unidades de Inversión (UDIS) del programa de emisiones bursátiles de INFONAVIT, que se amortizó por completo. En noviembre del mismo año, se llevó a cabo la extinción del Fideicomiso; con esto, se reintegró al estado de situación financiera consolidado de INFONAVIT un portafolio de créditos hipotecarios por un monto aproximado de \$3,050,013 de los cuales el 56.67% 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 11-3U

El 20 de junio de 2024, fecha del cupón semestral número 25, el INFONAVIT ejerció la opción de amortización total anticipada de la emisión CVITOT 11-3U, la trigésima tercera emisión denominada en Unidades de Inversión (UDIS) del programa que se amortiza por completo. En septiembre del mismo año, se llevó a cabo la extinción del Fideicomiso; con esto, se reintegró al estado de situación financiera consolidado de INFONAVIT un portafolio de créditos hipotecarios por un monto aproximado de \$511,424 de los cuales el 46.18% fue de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1, conforme el último reporte analítico de CEDEVIS de la emisión.

12.

Resultado de la Amortización del CEDEVIS

A la fecha de extinción legal de los fideicomisos emisores de CEDEVIS se reintegra al Estado de Situación Financiera del Instituto el Patrimonio de los fideicomisos emisores de CEDEVIS extintos. Este se encuentra compuesto por créditos hipotecarios, bienes adjudicados y remanentes líquidos depositados en la cuenta del Fideicomiso.

Al respecto, se ven reflejados los siguientes movimientos contables en el Estado de Situación Financiera del Instituto: i) Recepción de flujos Remanentes Líquidos, recibidos a través de la Tesorería del Instituto, ii) Incorporación la cartera hipotecaria, iii) Incorporación de valor en libros de bienes adjudicados, iv) Reconocimiento de Gastos de Cobranza por Recuperación Especializada del último bimestre previo a la extinción legal del fideicomiso; v) Reconocimiento de ingresos de cuentas por pagar del último bimestre correspondientes a la recepción de flujos de cobranza, generados durante el bimestre en curso a la fecha de extinción. Una vez realizados los registros contables correspondientes a los conceptos anteriores, que forman parte del Patrimonio del fideicomiso extinto; reincorporados al Estado de Situación Financiera del Instituto, se realiza el registro de la cancelación contable de la Constancia de CEDEVIS, título reconocido como un Derecho de Cobro de CEDEVIS.

Al cierre de diciembre de 2024 se registraron \$1,509,680 por concepto de extinciones legales de fideicomisos emisores de CEDEVIS, en el Estado de Resultados Integral del Instituto por amortización anticipada total de CEDEVIS.

Programa “Responsabilidad Compartida 2.0”

El programa permite realizar la conversión de los créditos de VSM a un producto denominado en pesos con una tasa de interés fija con base en el salario de la persona acreditada y sin incrementos anuales en el saldo y la mensualidad por el resto de la vida del crédito. En 2024, se convirtió un total de 519,105 créditos y el beneficio otorgado ascendió a \$11,634,631 el cual se encuentra registrado en el Estado de resultado integral dentro de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Criterio Contable Especial por OTIS

Derivado de las diversas afectaciones al patrimonio de los derechohabientes, originadas por la ocurrencia de lluvia severa y vientos fuertes el día 24 de octubre de 2023 en el Estado de Guerrero en México, el H. Consejo de Administración aprobó el 31 de octubre de 2023 un paquete de medidas extraordinarias para la atención de la población afectada por el desastre natural OTIS. Estas medidas incluyen el otorgamiento de prórrogas promocionales por 6 meses a fin de diferir el pago del capital e intereses. Este beneficio fue aplicable a todos los créditos que al 24 de octubre de 2023 tuvieran estatus de cartera vigente, en cuyo caso se congelaría el saldo a la fecha de autorización, sin generar devengo de intereses.

En este sentido, el Infonavit solicitó autorización a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para aplicar criterios contables especiales para el desastre natural OTIS, recibiendo respuesta a través del oficio P329/2023 el 21 de noviembre de 2023 en la que se autoriza al Infonavit la aplicación de un criterio contable especial que permite que aquellos créditos que sean objeto de reestructuración o renovación podrán considerarse como vigentes sin que resulten aplicables los requisitos establecidos en los párrafos 63 y 65 del Criterio B-3 de la CUOEF 2023 (párrafos 80 y 81 de la CUOEF 2024), siempre que se tratara de créditos vigentes al 24 de octubre de 2023.

Por lo anterior y con base en lo que establece la CNBV en el referido oficio P-329/2023, para el cuarto trimestre del 2024, ya no se identifican efectos de aplicación de los criterios contables especiales que deban ser revelados.

Ajuste Transversal de eliminación de la comisión de apertura, la cuota de administración y los gastos financieros y de operación

Con el compromiso de mejorar constantemente la atención, la experiencia y las condiciones financieras para la obtención de créditos para la vivienda de los derechohabientes, conservando siempre la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, se elimina la comisión por apertura, los Gastos financieros y de operación y la Cuota de administración en la nueva originación de todas las opciones de financiamiento vigentes en el Instituto.

La eliminación de cobros de cuota de administración, comisión por apertura, gastos financieros y de operación, no implica modificaciones en las metas de cada alternativa de financiamiento.

Sin embargo, con la puesta en operación del ajuste de eliminación de cuota de administración desde el 1 de mayo de 2024 se han beneficiado a las y los derechohabientes (DH), mejorando las condiciones financieras de las opciones de financiamiento vigentes en el Instituto. Al cierre de diciembre de 2024 se han colocado 235,629 créditos hipotecarios, de los cuales 209,385 han sido beneficiados por la eliminación de la Cuota de administración y 186,559 por la eliminación de los gastos de apertura. La diferencia entre los beneficios se debe a que los acreditados de hasta 2.6 UMAS no tenían cuota de administración y los acreditados de 2.8 UMAS no pagaban gastos de apertura, por lo cual estos acreditados no se consideran dentro del universo de acreditados beneficiados, ya que previo a la implementación de este ajuste ya contaban con este beneficio.

Transferencia de recursos al Fondo de Pensiones para el Bienestar

Por lo correspondiente a la reforma al artículo 37 de la Ley del Infonavit, el Instituto transfirió el 27 de junio de 2024 al Fondo de Pensiones para el Bienestar \$6,134,999, conforme a lo establecido en el decreto del Fondo de Pensiones del Bienestar. Cabe enfatizar que, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Infonavit, los recursos son imprescriptibles por lo que los derechohabientes pueden solicitar la devolución de los recursos de la subcuenta de vivienda ante el Infonavit.

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

El 2 de diciembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma Constitucional al Artículo 123º fracción XII, en el que se le establece al INFONAVIT la facultad para construir viviendas adecuadas, impulsando la orientación del INFONAVIT con fines sociales, lo que permitirá a los derechohabientes obtener créditos accesibles para el arrendamiento y adquisición de sus viviendas.

Por ello, la construcción de vivienda social resulta indispensable siendo una alternativa para que la capacidad económica no represente una limitante para que los derechohabientes puedan acceder a una vivienda adecuada, en este contexto, surge la necesidad de contar con una empresa especializada en este tipo de vivienda que impulse la construcción de vivienda social.

Debido a lo anterior, se constituirá una Empresa constructora Filial con autonomía de gestión, normativa y en el ejercicio de sus funciones, misma que será dirigida, controlada y supervisada permanentemente por el INFONAVIT y sus órganos fiscalizadores.

Con la empresa constructora filial del INFONAVIT, entre otros puntos se logrará reducir los costos de producción de vivienda, mediante la compra consolidada de los principales insumos y materiales de construcción, administrando y optimizando los recursos financieros y la reserva patrimonial del INFONAVIT, privilegiando el aprovechamiento de la mano de obra local para el desarrollo de vivienda con estándares de calidad adecuados, además de impulsar la economía en las zonas en donde se desarrollan los proyectos.

La empresa filial, además del compromiso de construir de manera directa al menos 500 mil viviendas para trabajadores derechohabientes, podrá construir las viviendas con las que la CONAVI y el FOVISSSTE, participarán en el Programa Nacional de Vivienda impactando en los polos de desarrollo estratégicos, para la atención de la demanda que deriva del crecimiento poblacional.

Tasa 0.0% créditos otorgados en VSM

De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como a la Resolución RCA-14235-11/24, emitida por el Consejo de Administración durante la sesión extraordinaria número 906, celebrada el 8 de noviembre de 2024, aprobó que, a partir del año 2025, el saldo de los créditos otorgados en veces salario mínimo se actualice a una tasa del 0.0% (CERO PUNTO CERO POR CIENTO), por lo cual a partir del año 2025 el portafolio hipotecario denominado en salarios mínimos se deberá actualizar en 0.00%.

A partir del 11 de noviembre de 2024, se instruyó que todos los créditos denominados en VSM ya no registrarán el ajuste anual al saldo insoluto cuya magnitud está ligada al aumento del salario mínimo o a la Unidad Mixta Infonavit (UMI), la cual se calculaba año con año con base en el incremento de la Unidad de Medida y Actualización (UMA).

Nuevo programa de conversión de créditos en pesos originados de 2012 a 2021, previo a la entrada del Nuevo Esquema de Crédito en Pesos lanzado en mayo 2021 (NECP)

Este programa se encuentra en desarrollo y consiste en el diseño de una reestructura de los créditos originados en pesos de 2012 a 2021 a una mensualidad fija por el resto de la vida del crédito, así como una tasa de interés fija con base en el ingreso de la persona acreditada, sin incrementos anuales en el saldo.

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 las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (Disposiciones o CUOEF) que le son aplicables, 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 de contabilidad del Anexo 38 de la CUOEF 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 CNBV 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) Criterio de comparabilidad

De acuerdo con lo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2023, en el artículo cuarto transitorio de la "Resolución modificatoria de la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento", establece que los estados financieros básicos consolidados anuales que sean requeridos al INFONAVIT al 31 de diciembre de 2024, no deberán presentarse comparativos con el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023.

c) 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.

d) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros consolidados y sus notas al 31 de diciembre de 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.

e) 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.

f) Clasificación de costos y gastos

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

Nota 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables del INFONAVIT son elaboradas con apego a las Disposiciones. A continuación, se describen las políticas contables más importantes del INFONAVIT, las cuales han sido aplicadas consistentemente:

a) 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 2024, 2023 y 2022 es 17.34%, 20.83% y 19.50%, 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 2024, 2023 y 2022, es 4.50%, 4.38% y 7.58%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario.

b) Bases de consolidación

En el año 2012 se reformó el artículo 43 de la Ley del INFONAVIT para permitir estructurar un régimen de inversión de los recursos excedentes del INFONAVIT. Lo anterior, dio origen al Fideicomiso "80715" Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT) (entidad controlada) en 2014, el cual tiene como objeto realizar la inversión a largo plazo de los recursos sujetos a inversión bursátil del INFONAVIT, mientras estos no son utilizados para el otorgamiento de crédito.

Los estados financieros consolidados incluyen las cifras del INFONAVIT y las del FANVIT al 31 de diciembre de 2024. La participación en su patrimonio contable se muestra a continuación:

| Entidad | Participación | | Actividad |
|--|----------------|--|---|
| | Diciembre 2024 | | |
| Fideicomiso "80715" Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores | 100% | | Operación del régimen de inversión aprobado por el H. Consejo de Administración |

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

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

Las inversiones en instrumentos financieros se operan bajo el 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 2024.

| | 2024 | 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Activo | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 362,564 | \$ 8,865 |
| Inversiones en Instrumentos financieros: | | |
| Instrumentos financieros negociables | 776,220,562 | 1,987,764 |
| Instrumentos financieros en reporto | 3,265,974 | |
| | 779,486,536 | 1,996,629 |
| Otras cuentas por cobrar (neto) | 10,239 | |
| Total de activo | \$ 779,859,339 | \$ 779,859,339 |
| Pasivo y patrimonio contable | | |
| Otras cuentas por pagar | \$ | \$ |
| Acreedores por liquidación de operaciones | 1,987,764 | |
| Total pasivo | 1,987,764 | 1,996,629 |
| Patrimonio contable | | |
| Patrimonio contribuido: | | |
| Aportaciones ⁽¹⁾ | 568,310,001 | |
| Patrimonio ganado: | | |
| Resultado de ejercicios | | |
| Anteriores | 134,322,460 | |
| Resultado neto | 75,230,249 | |
| Total del patrimonio contable | 777,862,710 | 777,862,710 |
| Total del pasivo y patrimonio contable | \$ 779,859,339 | \$ 779,859,339 |
| | 2024 | |
| Cuentas de orden | | |
| Colaterales recibidos por la entidad | \$ 3,272,605 | |
| Estado de resultado | | |
| Ingresos por intereses | \$ 41,011,923 | |
| Gastos por intereses | (18,937) | |
| Margen financiero | 40,992,986 | |
| Comisiones y tarifas pagadas | (21,584) | |
| Resultado por intermediación | 34,282,973 | |
| Otros ingresos (egresos) de la operación | 55,049 | |
| Gastos de administración ⁽²⁾ | (79,175) | |
| Resultado neto | 34,237,263 | \$ 75,230,249 |

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 el INFONAVIT realizó aportaciones al Fideicomiso por un total de \$47,800,000.
- (2) Para efectos de presentación, se agrupan dentro del rubro de "Comisiones y tarifas pagadas" en el estado de resultado integral consolidado (Nota 20).

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

d) 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:

- *Cuentas por cobrar*, derivadas de la venta de bienes y servicios y las *otras cuentas por cobrar* derivadas de actividades distintas a la venta de bienes y servicios.

20.

- *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 (VRCR) 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).

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. En el reconocimiento inicial, el INFONAVIT puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, como medido a valor razonable con cambios en resultados si, haciéndolo, elimina o reduce significativamente una incongruencia o asimetría de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros: Evaluación del modelo de negocio

El INFONAVIT realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel del portafolio, ya que esto refleja mejor la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio, así como la implementación práctica de dichas políticas. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y cómo este se informa a la Administración del INFONAVIT;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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 propósitos de esta evaluación, el monto del “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), el INFONAVIT considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el INFONAVIT toma en cuenta:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la tasa del cupón, incluyendo las características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del INFONAVIT a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características de “sin recurso”).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, y puede incluir compensaciones adicionales razonables por la terminación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) y que también pueden incluir una compensación adicional razonable por terminación anticipada, se considera consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

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 (VRCR).

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 clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- préstamos y cuentas por cobrar;
- conservados a vencimiento;
- disponibles para la venta; y
- a valor razonable con cambios en resultados, y dentro de esta categoría como:
 - con fines de negociación;
 - instrumentos derivados (no designados o que no calificaron con fines de cobertura); o
 - designados a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros: Medición posterior ganancias y pérdidas

| | |
|---|--|
| Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados | Medidos a valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses, en resultados. |
| Activos financieros conservados a vencimiento | Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo. |
| Préstamos y cuentas por cobrar | Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo. |
| Activos financieros disponibles para la venta | Medidos a valor razonable y los cambios del mismo, que no fueran pérdidas por deterioro de ingresos, intereses y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda, se reconocían en otros resultados integrales dentro del capital contable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada reconocida en los otros resultados integrales en el capital contable, se reclasificaba a resultados. |

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 su estado de situación financiera, 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 el estado de situación financiera 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.

e) Cartera de crédito a la vivienda

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

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 deberá reconocerse 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 valuará 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 | 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 |
| | 2 | Créditos cofinanciados | 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 |
| | 3 | Créditos coparticipados | Infonavit Total Tu 2º Crédito Infonavit Compra de suelo destinado para la construcción de vivienda (Coparticipado). | IFCPI | Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés |
| Línea III | 4 | Créditos para Construcción de vivienda | Crédito Contrucción de Vivienda en Terreno Propio Crédito Integral | IFCPI | Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés |
| Línea IV | 5 | Créditos para reparación, ampliación o mejoras de habitaciones | 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 |
| Línea V | 6 | Créditos para pago de pasivos adquiridos relacionados con vivienda | Crédito Infonavit -Pago de pasivos Créditos Complementarios -Pago de pasivo de una entidad financiera más mejora | IFCPI | Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés |
| Línea VI | 7 | Refinanciamiento de Créditos | Crédito Hipotecario + Refinanciamiento + Crédito hipotecario para remodelación o mejora de vivienda sin afectación estructural | IFCPI | Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés |
| Financiamiento a Desarrolladores | 8 | Financiamiento a Desarrolladores | -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 en términos del presente criterio.

Podrán continuar considerándose como cartera con riesgo de crédito etapa 1, aquellos créditos por los que se obtenga una prórroga, en tanto subsista dicha prórroga.

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

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

El saldo insoluto conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato de crédito 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 Extraordinario 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 período de la misma prórroga hasta cumplir doce meses, durante dicho período de prórroga los intereses ordinarios que se generen se capitalizan al saldo de principal del crédito.

En caso de que hayan transcurrido treinta años contados a partir de la fecha de otorgamiento del crédito, el INFONAVIT 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 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 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 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, deberán traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, y permanecer en dicha etapa hasta el momento en que exista evidencia de pago sostenido, de conformidad con lo establecido en el presente criterio.

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

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

En el caso de créditos comerciales, los elementos que justifiquen la capacidad de pago deberán 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, deberán evaluarse de conformidad con la presente sección atendiendo a las características y condiciones aplicables a la disposición o disposiciones reestructuradas o renovadas.

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

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

Los créditos con riesgo de crédito 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, deberán traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, salvo que el acreditado hubiere:

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

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

Los créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2, que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, deberán traspasarse a cartera con riesgo de crédito etapa 3 salvo cuando, 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 deberán estar debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

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

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 deberá permitir 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 períodos de entre 61 y 90 días naturales, y en el caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 90 días naturales, el pago de una amortización.

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.

Otorgamiento de crédito

El proceso de otorgamiento de crédito garantiza una originación segura y ágil en beneficio de los derechohabientes del INFONAVIT. Este proceso estandarizado se conforma de las etapas de Precalificación, Inscripción, Titulación y formalización, envío del expediente de crédito al guarda valores y la solicitud de alta del crédito a la Subdirección General Gestión de Cartera (SGGC).

Asimismo, la estrategia de originación de crédito tiene la finalidad de otorgar soluciones de vivienda que cumplan con los estándares mínimos de una vivienda adecuada, con especial énfasis en el otorgamiento de créditos para autoproducción, para la adquisición de suelo destinado a la construcción de vivienda, mejoras a la vivienda, refinanciamiento de créditos hipotecarios y en la posibilidad de obtener créditos sucesivos a trabajadores titulares de depósitos constituidos a su favor ante el Instituto ya sea que cuenten o no con una relación laboral vigente.

Asimismo, se analiza, se evalúa y se interpreta la información del otorgamiento del crédito para la toma de decisiones estratégicas en las alternativas de financiamiento con la finalidad de implementar estrategias, correcciones inmediatas o soluciones permanentes.

El Instituto busca el cumplimiento de los atributos de la vivienda o suelo adecuados, ubicación y entorno, lo cual permite mantener el valor patrimonial en beneficio de los acreditados, de las comunidades y de la garantía del INFONAVIT. Asimismo, presenta un efecto directo en la reducción de riesgo de abandono de la vivienda cuidando con ello el portafolio hipotecario y tiene efectos múltiples en el desarrollo económico y social a nivel local.

Con el objetivo de garantizar que los citados actores realicen sus actividades con apego a los lineamientos internos y externos aplicables, se establecen controles efectivos, y se da cumplimiento a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores vigentes.

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 crediticio¹

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 y 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.

¹ Para mayor referencia consultar las siguientes ligas:

https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavitmx/mx2/derechohabientes/tengo-un-credito/soluciones_para_tu_deuda
<https://infonavitfacil.mx/category/solucion-a-tus-deudas/>

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

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:

- i. Desastre natural: desplazamiento de terreno, deslave, incendio, inundación, granizada, nevada, huracán, ciclón, terremoto, tornados o erupción volcánica.
- ii. Accidente: incendio doméstico, caída de árbol, caída de objetos desde un avión o explosión.
- iii. 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 y diciembre de 2007, genera intereses, capitalizándose mensualmente, se puede ejercer hasta 24 meses de prórroga, en períodos no mayores de 12 meses consecutivos, la cantidad correspondiente al interés incrementa el saldo de la deuda por los meses que dure la prórroga. 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 pagar.

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 laborales, 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. Nivela tu Pago

Esta reestructura te apoya al acreditado cuando tiene alguna dificultad para pagar las mensualidades del crédito. Con Nivela 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 cuenta 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 deberá 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 ayudarle 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 anticipada²

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 deberán 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. El pago se deberá realizar en días hábiles.
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.

² https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/8d243240-76ff-46da-85d3-75f04ec6682a/Pol%C3%ADticas_de_Descuento_Liquidaci%C3%B3n_Anticipada.pdf?MOD=AJPERES&ContentCache=NONE&CACHE=NONE&CVID=obM10vY

IV. Conversión de VSM a Pesos

IV.1. Responsabilidad Compartida

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.

Si el crédito se originó antes de 2016, lo más probable es que el financiamiento esté denominado en VSM, por lo tanto, se puede hacer la conversión a pesos a través de la nueva Ventanilla Universal de Responsabilidad Compartida de forma fácil y sencilla o, se aplicará de manera automática conforme a lo aprobado por el H. de Consejo de Administración.

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 deberá aceptar 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%.

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 DR o 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.

f) Segregación de Créditos

El proceso se realiza en apego al Anexo 38 criterio B-3 de la CUOEF, párrafos 109 al 113.

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

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

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

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

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

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 del estado de situación financiera), 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 deberán ser Cofinanciados ni Coparticipados.

De igual forma los créditos previamente eliminados (segregados) del estado de situación financiera, se pueden reintegrar a este si cumplen 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.

Al 31 de diciembre de 2024 el Instituto no ha realizado castigos de créditos.

g) 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 los Organismos de Fomento calificarán, constituirán y registrarán 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, considerará 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 calificará, constituirá y registrará 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 deberá cubrir en el periodo de facturación, para amortizar el capital y los intereses. Dentro de este monto, deberán 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 deberán 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 | <p>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.</p> <p>La variable Pago Realizado deberá ser mayor o igual a 0.</p> |
| Valor de la vivienda (V_i) | <p>Al valor de la vivienda al momento de la originación, actualizado de conformidad con lo siguiente:</p> <p>I. Para créditos con fecha de originación previa al 1 de enero de 2000, en 2 etapas:</p> <p>a) Primera etapa, mediante el Salario Mínimo General (SMG):</p> <p><i>Valor de la Vivienda 1era. etapa</i></p> $= \frac{SMG_{\frac{31}{Dic}}}{SMG_{\text{en el mes de originación}}} \times \text{Valor de la vivienda en la originación}$ |
| | <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> <p><i>Valor de la Vivienda</i></p> $= \frac{INPC_{\text{mes de calificación}}}{INPC_{\frac{01}{Ene}}_{2000}} \times \text{Valor de la vivienda 1era. etapa}$ <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> <p><i>Valor de la Vivienda</i></p> $= \frac{INPC_{\text{mes de calificación}}}{INPC_{\text{en el mes de originación}}} \times \text{Valor de la vivienda en la originación}$ <p>En todo caso, el valor de la vivienda al momento de la originación podrá actualizarse mediante realización de avalúo formal.</p> |
| Saldo del crédito (S_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 deberá 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 | 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. Esta variable deberá ser expresada como un número entero y debe ser mayor o igual a 0. |
| 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: <i>Número de atrasos mensuales</i> $= \left(\frac{\text{Días de atraso}}{\text{Días naturales del periodo de facturación mensual}} \right)$ Cuando este número resulte no entero, tomará el valor del entero inmediato superior. |
| Tipo de régimen | Se definirá como: ROA, a los créditos cuyos titulares, a la fecha de calificación, mantengan una relación de trabajo vigente 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 considerarán dentro de este régimen para efectos de la calificación, a los créditos cuyos titulares a la fecha de calificación sean derechohabientes no activos. 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. |
| Tasa de retención laboral | 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: $Ret_t = \frac{\text{Num empleados que empezaron el año } t \text{ que siguen en la empresa al final del año } t}{\text{Num empleados que empezaron el año } t}$ |

Tratándose del Infonavit, también se considerará 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 deberán crear 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 deberán ser expresados en moneda nacional y a dos decimales.

II. Etapas de riesgo de crédito.

El Infonavit clasificará, 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 podrán realizarlo sin la necesidad del cumplimiento de lo contenido en la tabla anterior. Los criterios bajo los cuales el INFONAVIT podrá realizar dicha migración deberán estar formalizados dentro de los manuales de políticas y procedimientos de estas instituciones y deberán ser aplicados de forma consistente. El INFONAVIT deberá documentar en un registro o bitácora la migración de etapas basadas en los criterios antes mencionados, incluyendo, como mínimo, la identificación del personal responsable de la aprobación, el criterio bajo el cual se realizó la migración, así como la fecha a partir de la cual se hizo la migración. La Comisión podrá ordenar que el INFONAVIT rectifique las reservas constituidas conforme a lo anterior cuando, a su juicio, las políticas y procedimientos no sean aplicadas de manera consistente, o bien estas no reflejen la diferencia entre el deterioro crediticio observado y el identificado por el INFONAVIT.

El INFONAVIT deberá constituir 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 serán 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:

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

En donde:

| | | |
|---|---|---|
| <i>Reservas Etapa 1 o 3_i</i> | = | Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito. |
| <i>PI_i</i> | = | Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito. |
| <i>SP_i</i> | = | Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito. |
| <i>EI_i</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 observará lo siguiente:

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

$$\begin{aligned} \text{Reservas vida completa}_i = & \frac{PI_i \times SP_i \times EI_i}{(1 + r_i)} * \left[\frac{1 - (1 - (PI_i + Pre))^n}{PI_i + Pre} \right] - \frac{PI_i \times SP_i \times PAGO_i}{r_i(1 + r_i)} * \left[\frac{1 - (1 - (PI_i + Pre))^n}{PI_i + Pre} \right] \\ & + \frac{PI_i \times SP_i \times PAGO_i}{r_i(r_i + PI_i + Pre)} * \left[1 - \left(\frac{1 - (1 - (PI_i + Pre))^n}{1 + r_i} \right)^n \right] \end{aligned}$$

- 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:

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

En donde:

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

54.

| | | |
|----------|-----|---|
| 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> $n = \min \left(\frac{-\ln \left(1 - \frac{EI_i \times r_i}{PAGO_i} \right)}{\ln(1 + r_i)}, \max(plazo remanente contractual, 1) \right)$ <p>El plazo remanente contractual expresado en años será 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 será un horizonte anual.</p> |
| $PAGO_i$ | $=$ | $PAGO_i = monto exigible \times 12$ <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 será 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 de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda se obtendrá 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:

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

En donde:

| | | |
|-------------|---|--|
| PI_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, tomará el valor del entero inmediato superior.</p> <p>El Infonavit podrá conceder 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 deberá asignar el valor de 0 a la variable ATR_i.</p> |
| $\%VPAGO_i$ | = | <p>Promedio de los últimos 7 períodos 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 períodos de facturación mensuales, contados a partir de la fecha de cálculo de las reservas, el porcentaje de aquellos períodos de facturación mensuales faltantes para completar las 7 observaciones será 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.</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 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 | = | <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, tomará el valor del entero inmediato superior.</p> |
| $MAXATR_7M_i$ | = | Máximo número de atrasos (ATR_i) presentados en los últimos 7 períodos de facturación mensual a la fecha de cálculo. |
| $\%VPAGO_i$ | = | Promedio de los últimos 7 períodos 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 períodos de facturación mensual contados a partir de la fecha de cálculo de las reservas, el porcentaje de aquellos períodos de facturación mensual faltantes para completar las 7 observaciones será 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. |

IV. Tratándose de créditos destinados a la construcción, autoproducción, remodelación o mejoramiento de la vivienda sin afectación estructural, la PI_i se obtendrá 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. |
| $VECES_i$ | = | <p>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.</p> <p>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 deberá realizar el acreditado. El valor de dicha suma no podrá ser menor o igual al importe original del crédito.</p> |

| | | |
|--------------------|---|--|
| %PAGO _i | = | Promedio del porcentaje que representa el pago realizado respecto al monto exigible en los últimos 4 períodos 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 períodos 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 períodos de facturación mensual faltantes para completar 4 será de 100 % para fines de cálculo de este promedio, de tal forma que la variable %PAGO _i siempre se obtendrá 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 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 anterior, el Infonavit podrá asignar 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 deberá utilizar 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 obtendrá en función de la Tasa de Recuperación del crédito (TR), aplicando lo siguiente:

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

⁽¹⁾ II. Cuando $ATR_i < 48$, entonces:

⁽¹⁾ 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 |

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

⁽¹⁷⁾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):

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

(17)

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, tomarán 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, tomarán 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 determinarán 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 |

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

(18) 1. Si $ATR_i \geq 10$, la $SP_i = 100\%$

(18) 2. Si $ATR_i < 10$ se le asignará una $SP_i = 10\%$

(18) En donde:

(18) 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 (El_i) de cada crédito de la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda será igual al Saldo del Crédito (S_i).

El Infonavit, tratándose de créditos reestructurados bajo cualquier régimen de amortización, deberán realizar 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 será 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.

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

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.

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

(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*.

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 aplicará para créditos en pesos cuyo Pago Convenido sea menor al Pago Tope. Esta provisión se genera para un plazo de dos meses posterior al momento de la valuación.

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

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

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

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 el estado de resultado integral en el rubro de "estimación preventiva para riesgos crediticios", salvo que las recuperaciones provengan de pagos en especie, cuyo tratamiento deberá efectuarse en términos del criterio B-4 "Bienes Adjudicados". Los créditos que se reestructuren y que hubieran estado eliminados, se restituyen nuevamente como cartera en el estado de situación financiera 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 (CIT) y FERUV

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

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

Los créditos de 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, los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento calcularán el monto de las reservas preventivas de estos créditos conforme a lo establecido en dicho Anexo.

De acuerdo con la Sección II del Anexo 29, los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento determinarán el porcentaje aplicable para el cálculo de la reserva crediticia del i -ésimo crédito considerando aspectos cuantitativos y cualitativos del mismo, cada uno de los cuales se reflejarán en un puntaje. Los puntajes crediticios cuantitativo y cualitativo serán determinados conforme a lo siguiente:

I.- Puntaje Crediticio Cuantitativo.

Los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento determinarán 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 será 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 |
| 3 | Días de atraso con la Institución | El crédito presenta días de atraso menores o iguales a 30 días. Adicionalmente, podrán ser clasificados dentro de este rango aquellos créditos para los cuales los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento hayan 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 podrá ser 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 será 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 deberán estar formalizados dentro de los manuales de la Institución. | 179 |

| No. | Indicador | Rango | Puntos |
|-----|-----------|---|--------|
| | | 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 será 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 deberán estar 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, deberán cumplir 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

Los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, para determinar el puntaje crediticio cualitativo sumarán 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 determinará sumando los puntos que obtengan los indicadores que los componen.

| II-A.- Factor de riesgo fortaleza financiera | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|---|------------------|----------|--|------|----------------------------------|------|---|------|-------------------------------|------|---|------|----|
| No. | Indicador | Descripción | Puntos | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Razones Financieras | <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 considerarán 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 considerarán 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 considerarán dentro de la categoría FP* | ≥190 | | | | | | | | | | | | | | |

II-A.- Factor de riesgo fortaleza financiera

| No. | Indicador | Descripción | Puntos | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|---|------------------|--|--|--|----------------------------------|-----------|---|---|-------------------------------|---|---|-----------|-------------------------------|---|-----------|---|-----------|-----------|----|
| 1 | Razones Financieras | <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 considerarán dentro de la categoría FP*</td> <td><190</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sin Información</p> | 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 considerarán 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 considerarán dentro de la categoría FP* | <190 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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 considerarán 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 considerarán 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 considerarán dentro de la categoría FP* | ≥190 | ≥200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Razones Financieras | <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 considerarán 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 considerarán 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 considerarán dentro de la categoría FP* | [145,155] | [100,200] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| II-A.- Factor de riesgo fortaleza financiera | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|--|--|--|------------------|----------|----------|--|------|------|----------------------------------|------|------|---|------|------|-------------------------------|------|------|---|------|------|----|
| No. | Indicador | Descripción | | | Puntos | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <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 considerarán dentro de la categoría FP*</td> <td><145</td> <td><100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sin información</p> | | | 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 considerarán 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 considerarán dentro de la categoría FP* | <145 | <100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Análisis de estrés | <p>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.</p> | | | 42 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>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.</p> | | | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Estructura Financiera | <p>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.</p> | | | 43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>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 período 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.</p> | | | 33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | <p>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 período 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.</p> | | | 27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>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 período inferior o igual a 6 meses.</p> | | | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>No aplica para créditos donde el flujo de efectivo proviene de la venta del activo.</p> | | | 43 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>Sin información</p> | | | 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. |
| | | 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 <u>por lo tanto cuenta buen nivel de apoyo del gobierno.</u> |
| | | 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 <u>por parte del gobierno puede no ser explícito.</u> |
| | | 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. |
| 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. |
| | | 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 |

| II-B.- Factor de riesgo entorno político y legal | | | |
|--|--|---|----|
| 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 |
| 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 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 |

| II-C.- Factor de riesgo características de la transacción | | |
|---|----------------------|--|
| 10 | Riesgo Operativo | Existencia de un contrato de operación y mantenimiento que cubre las etapas de planeación, movilización, operación y el plazo del crédito. |
| | | Existencia de un contrato de operación y mantenimiento que cubre al menos la etapa de operación. |
| | | 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. |
| | | No aplica |
| | | Sin información |
| 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. |
| | | 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. |
| | | 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. |
| | | No aplica |
| | | Sin información |

| 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. |
| | | 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. |
| | | 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. |
| | | Sin información |
| 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. |
| | | 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. |
| | | Sin información |

| II-D.- Factor de riesgo paquete estratégico | | | |
|---|-------------------|--|----|
| 14 | Fondos de Reserva | Se cumplen todas las características siguientes: - 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: - 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 | El patrocinador del proyecto debe de cumplir con las características siguientes: <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 |
| | | El patrocinador del proyecto cumple con al menos una de las características siguientes: <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 |
| | | El patrocinador del proyecto cumple con al menos una de las características siguientes: <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 considerará 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 absorberá 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, los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento deberán asignar 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 obtendrá 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 constituirán 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 utilizará para la determinación de la reserva crediticia será 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**³ 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 será el que corresponda a los meses transcurridos después de haber sido clasificado en etapa 3 de acuerdo con la siguiente tabla:

³ Nivel de sobre cobertura (C**): establecido para garantías reales no financieras de conformidad con el Artículo 2 Bis 76, fracción III de las Disposiciones, según corresponda al tipo de garantía.

| 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).

h) Partidas diferidas

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

i) 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.

j) Derechos de cobro, neto

Modelo de Negocio

El INFONAVIT, como fuente alterna para obtener liquidez, ha llevado a cabo bursatilizaciones de cartera con transferencia de propiedad mediante la emisión de CEDEVIS. Los activos bursatilizados para las emisiones de CEDEVIS consisten en créditos hipotecarios con buen comportamiento de pago, denominados en VSM, originados a tasa fija o variable según el año

de originación. Los fondos que se reciben a través del programa de CEDEVIS complementan aquellos provenientes de las contribuciones patronales y de las amortizaciones de créditos que son utilizados en el otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios; dichos certificados son bursatilizados y se encuentran respaldados por créditos hipotecarios originados por el INFONAVIT.

La cartera bursatilizada de cada emisión es cedida a un fideicomiso constituido en NAFIN (Fiduciaria); 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 vigente del INFONAVIT.

La Comisión estableció el requerimiento a ciertas entidades que divultan 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 IFS desde 2018, reconociendo dentro del balance 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.

k) Otras cuentas por cobrar, neto

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

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.

| 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:

$$SP = 1 - \% \text{ Recuperación}$$

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

Empleavit

En octubre de 2015, inicia operaciones el Empleavit, es un crédito a la vivienda con Garantía Hipotecaria para Empleados Infonavit.

La constitución de reservas se estima con la metodología correspondiente a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda. Para estos créditos no existe la cobranza social, es decir, no existen productos de reestructuras, prórrogas ni tolerancia en el pago. Por ello, una vez que el crédito se encuentre vencido se detona la recuperación de la garantía.

I. Insumos y definiciones:

| | |
|--------------------------------|--|
| Monto exigible | Cantidad que, conforme al estado de cuenta, el acreditado deberá cubrir en el periodo de facturación, para amortizar el capital y los intereses. Dentro de este monto, deberán 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 deberán 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 deberá ser mayor o igual a 0. |
| Valor de la vivienda (V_i) | 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): $\text{Valor de la Vivienda 1era. etapa} = \frac{\text{SMG}_{\frac{31}{\text{Dic}}} \times \text{Valor de la vivienda en la originación}}{\text{SMG}_{\text{en el mes de originación}}}$ |

| | |
|---|--|
| | <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> <p><i>Valor de la Vivienda</i> = $\frac{INPC_{mes\ de\ calificación}}{INPC_{\frac{01}{Ene} 2000}} \times Valor\ de\ la\ vivienda\ 1era.\ etapa$</p> <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> <p><i>Valor de la Vivienda</i> = $\frac{INPC_{mes\ de\ calificación}}{INPC_{en\ el\ mes\ de\ originación}} \times Valor\ de\ la\ vivienda\ en\ la\ originación$</p> <p>En todo caso, el valor de la vivienda al momento de la originación podrá actualizarse mediante realización de avalúo formal.</p> |
| <p>Saldo del crédito (S_i)</p> | <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 deberá 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> |
| <p>Días de atraso</p> | <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 deberá ser expresada como un número entero y debe ser mayor o igual a 0.</p> |
| <p>ATR_i</p> | <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> $\begin{aligned} & Número\ de\ atrasos\ mensuales \\ & = (Días\ de\ atraso) / Días\ naturales\ del\ periodo\ de\ facturación\ mensual \end{aligned}$ <p>Cuando este número resulte no entero, tomará el valor del entero inmediato superior.</p> |

| | |
|---------------------------|--|
| Tipo de régimen | <p>Se definirá 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 considerarán 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> $Ret_t = \frac{\text{Num empleados que empezaron el año } t \text{ que siguen en la empresa al final del año } t}{\text{Num empleados que empezaron el año } t}$ |

Tratándose del INFONAVIT, también se considerará 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 deberán crear 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 deberán ser expresados en moneda nacional y a dos decimales.

II. Etapas de riesgo de crédito.

El Infonavit clasificará, 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 | <p>Para los créditos que cumplan:</p> <p>Créditos con $ATR_i \leq 1$.</p> |
| Etapa 2 | <p>Para los créditos que cumplan:</p> <p>Créditos con $ATR_i > 1$ y $ATR_i \leq 3$.</p> |
| Etapa 3 | <p>Para los créditos que cumplan:</p> <p>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.</p> |

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

El INFONAVIT deberá constituir 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 serán 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:

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

En donde:

| | | |
|---|---|---|
| <i>Reservas Etapa 1 o 3_i</i> | = | Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito. |
| <i>PI_i</i> | = | Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo crédito. |
| <i>SP_i</i> | = | Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito. |
| <i>EI_i</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 observará lo siguiente:

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

$$\begin{aligned} \text{Reservas vida completa}_i &= \frac{PI_i \times SP_i \times EI_i}{(1 + r_i)} * \left[\frac{1 - (1 - (PI_i + Pre))^n}{PI_i + Pre} \right] - \frac{PI_i \times SP_i \times PAGO_i}{r_i(1 + r_i)} \\ &\quad * \left[\frac{1 - (1 - [(PI)_i + Pre])^n}{PI_i + Pre} \right] \\ &\quad + \frac{PI_i \times SP_i \times PAGO_i}{r_i(r_i + PI_i + Pre)} * \left[1 - \left(\frac{1 - [(PI)_i + Pre]}{1 + r_i} \right)^n \right] \end{aligned}$$

- 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:

| | | |
|------------------------------|---|--|
| $Reservas\ vida\ completa_i$ | = | Monto de reservas a constituir para el i-ésimo crédito en etapa 2. |
| PI_i | = | Probabilidad de Incumplimiento del i-ésimo. |
| SP_i | = | Severidad de la Pérdida del i-ésimo crédito. |
| EI_i | = | Exposición al Incumplimiento del i-ésimo crédito. |
| Pre | = | Tasa anual de prepago, la cual tendrá un valor de 6.9 % y tendrá que cumplir la siguiente restricción: $Pre + PI_i = \min(Pre + PI_i, 99.9\%)$ |
| r_i | = | Tasa de interés anual del i-ésimo crédito cobrada al cliente. El valor de esta variable deberá estar expresado a 5 decimales y siempre ser mayor a 0. En casos donde la tasa de interés anual sea igual a 0, se deberá utilizar un valor fijo de 0.00001 %. |
| N | = | 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 será 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 será un horizonte anual. |
| $PAGO_i$ | = | $PAGO_i = monto\ exigible \times 12$ Donde el monto exigible corresponde a lo señalado en el artículo 109, fracción I de estas Disposiciones. |

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 será 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 obtendrá 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:

| | | |
|-------------|---|--|
| PI_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, tomará el valor del entero inmediato superior.</p> <p>El INFONAVIT podrá conceder 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 periodo se deberá asignar el valor de 0 a la variable ATR_i.</p> |
| $\%VPAGO_i$ | = | Promedio de los últimos 7 períodos 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 períodos de facturación mensuales, contados a partir de la fecha de cálculo de las reservas, el porcentaje de aquellos períodos de facturación mensuales faltantes para completar las 7 observaciones será 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. |

| | | |
|-----------|-----|--|
| $\%RET_i$ | $=$ | <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> $\%Ret_t = \frac{\text{N\'um empleados que empezaron el a\'no } t \text{ que siguen en la empresa al final del a\'no } t}{\text{N\'um empleados que empezaron el a\'no } t}$ |
|-----------|-----|--|

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 | $=$ | <p>Probabilidad de Incumplimiento del i-\'esimo crédito.</p> |
| ATR_i | $=$ | <p>N\'umero de Atrasos Mensuales observados a la fecha de c\'alculo de reservas, el cual se obtiene con la aplicaci\'on de la siguiente f\'ormula:</p> $\text{N\'umero de atrasos mensuales} = \frac{(\text{D\'ias de atraso})}{(\text{D\'ias naturales del periodo de facturaci\'on mensual})}$ <p>Cuando este n\'umero resulte no entero, tomar\'a el valor del entero inmediato superior.</p> |
| $MAXATR_{7M_i}$ | $=$ | <p>M\'aximo n\'umero de atrasos (ATR_i) presentados en los \'ultimos 7 periodos de facturaci\'on mensual a la fecha de c\'alculo.</p> |
| $\%VPAGO_i$ | $=$ | <p>Promedio de los \'ultimos 7 periodos de facturaci\'on mensual a la fecha de c\'alculo, del porcentaje que representa el pago realizado respecto del monto exigible. En caso de que el cr\'edito haya sido otorgado en un lapso menor a 7 periodos de facturaci\'on mensual contados a partir de la fecha de c\'alculo de las reservas, el porcentaje de aquellos periodos de facturaci\'on mensual faltantes para completar las 7 observaciones ser\'a de 100 % para fines de c\'alculo de este promedio, de tal forma que la variable $\%VPAGO_i$ siempre se obtendr\'a con el promedio de 7 porcentajes mensuales.</p> |

Trat\'andose de los cr\'editos a que se refieren las fracciones II, III y IV del \'art\'culo 111 de la CUOEF, cuando no exista informaci\'on para realizar el c\'alculo de las reservas preventivas del periodo de calificaci\'on de que se trate, debido a la frecuencia contractualmente pactada con la que el Infonavit lleve a cabo la recaudaci\'on de los pagos del acreditado, se podr\'an utilizar las cifras correspondientes al periodo de calificaci\'on inmediato anterior. Ello, siempre y cuando dicha informaci\'on no exceda 2 meses de antig\"uedad.

Para efectos del cálculo de las reservas preventivas, cuando se trate de créditos de nueva originación, correspondientes a los créditos mencionados en el artículo anterior, el INFONAVIT podrá asignar 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 deberá utilizar 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 obtendrá en función de la Tasa de Recuperación del crédito (TR), aplicando lo siguiente:

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

⁽¹⁾ II. Cuando $ATR_i < 48$, entonces:

⁽¹⁾ Para Infonavit:

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

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 |

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

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

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

⁽¹⁾ El factor a de TR, tomarán 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, tomarán 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 determinarán 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 será 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.

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

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.

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

⁽¹⁾ 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) 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 reevaluar 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.

m) Bienes adjudicados, neto

Los bienes adjudicados del INFONAVIT se refieren a inmuebles.

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial deberán registrarse 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, neto de "Costo de Disposición".
- 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.

La diferencia, en el caso de que los valores estimados sean inferiores al importe de los créditos, neto de estimaciones que se cancelan, se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación, neto". Cuando el importe de los créditos, neto de estimaciones, que se cancelan sea inferior al valor del bien, el valor del bien se ajusta al valor neto del crédito y la utilidad en venta de este tipo de bienes, en caso de que existiera, se registra hasta el momento en que se realiza.

Tratándose de bienes adjudicados provenientes de cartera 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 deberá registrarse 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 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, deberá reconocerse 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 del estado de situación financiera 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.

n) 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.

o) 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:

| | Años promedio |
|---------------------------------|--------------------------|
| 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".

p) Arrendamientos

El INFONAVIT aplicó la 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 substancialmente 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, aplicaría requerimientos similares a los del Boletín 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. Generalmente, 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 valuar 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, si hay un cambio en la estimación el INFONAVIT del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, o si el INFONAVIT cambia su evaluación de si 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.”

Por lo que respecta a la renovación del contrato, el artículo 20 de los Lineamientos, establece que la renovación se efectuará conforme a lo siguiente:

“...deberán negociar y resolver dentro de un periodo de dos meses previos al vencimiento del contrato de arrendamiento, la renovación de éste, buscando las mejores condiciones para el Infonavit.” En materia de renegociación, el artículo 10 de los Lineamientos, señala que:

“Cuando se trate de contratos de arrendamiento multianuales, se podrá incrementar el monto del arrendamiento a petición del arrendador mediante un Convenio Modificatorio, durante los dos meses previos al inicio de cada año de vigencia, a partir del segundo año y este no podrá exceder en ningún caso el porcentaje máximo autorizado por el Comité de Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios.”

En el mismo orden de ideas, los Lineamientos, no consideran la figura de subarrendamiento.

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

El INFONAVIT arrienda equipos de TI y locales arrendados con términos de contrato de uno al número de años que indique el contrato. Estos arrendamientos son a corto plazo y / o arrendamientos de artículos de bajo valor. El INFONAVIT ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento de estos arrendamientos.

Un arrendatario debe revelar un análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento aplicando lo requerido y el pasivo por arrendamiento se analiza de acuerdo con lo estipulado en el contrato.

q) 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".

r) Pagos anticipados

Los pagos que se realizan anticipadamente por los servicios prestados por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) deben reconocerse como un gasto en el rubro de “Gastos de administración, operación y vigilancia”.

s) 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 con la reforma del 27 de abril de 2016, la cual, se integra por la cantidad básica, misma que se determina con el promedio mensual de las tasas aplicables a cada una de las denominaciones que integren los activos financieros del INFONAVIT. Adicionalmente, se acredita a las subcuentas de vivienda una tasa adicional (cantidad de ajuste) autorizada por el H. Consejo de Administración. Ambos conceptos se reconocen en el estado de resultado integral del ejercicio dentro del rubro “Gastos por intereses”.

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 cancelan cuando el INFONAVIT realiza la devolución de las aportaciones a los trabajadores o a sus beneficiarios.

t) Política de Rendimiento de la Subcuenta de Vivienda

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

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

Para obtener la Cantidad Básica se aplicarán, al saldo de las subcuentas de vivienda, las tasas aplicables a cada una de las denominaciones que integren los activos financieros del Instituto, con base en la proporción que cada una de estas denominaciones guarde sobre la suma del total de los activos financieros. Dichas tasas aplicables serán las siguientes:

I. Para la proporción asociada a los créditos hipotecarios denominados en Salarios Mínimos, será la tasa de incremento al Salario Mínimo, sin que esta pueda exceder la tasa de incremento porcentual de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) para el mismo período.

II. Para la proporción asociada a los créditos hipotecarios denominados en Pesos, será la tasa de interés nominal anual que resulte de promediar de manera aritmética, los incrementos anuales que hubiese observado el Índice Nacional de Precios al Consumidor durante los últimos cinco años calendario.

III. Para la proporción asociada a los activos financieros no considerados en los párrafos anteriores, se le aplicará el retorno del portafolio de referencia que haya aprobado para tal fin el Consejo de Administración, a través de su Comité de Inversiones o cualquier otro Órgano Colegiado designado para la gestión de las inversiones del Instituto.

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

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

En 2022 se implementó la Política de Rendimiento de la Subcuenta de Vivienda, la cual tiene por objeto establecer las directrices para que el Consejo de Administración cuente con los elementos necesarios para la determinación del interés que debe acreditarse periódicamente a la Subcuenta de Vivienda, estableciendo los requerimientos de información que deberá presentarle la Administración, regulando la intervención de los comités auxiliares que deben intervenir en el proceso de dictaminación y toma de decisiones, así como el entero del rendimiento determinado, en auge al art 39 de la Ley.

u) 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.

En los términos descritos en el artículo 40 de la Ley del INFONAVIT, los recursos de la subcuenta de vivienda son imprescriptible, 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.

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.

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

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

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

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

v) Beneficios a los empleados

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.

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 período 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.

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

| 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 recibidas de conformidad a lo que establece la NIF.

Los empleados del INFONAVIT que concluyen su relación laboral tienen derecho a la prima de antigüedad, de acuerdo con lo que establece la Cláusula 84 del Contrato Colectivo de Trabajo 2022-2024.

w) Créditos diferidos y cobros anticipados

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se reconocen a través de la tasa efectiva; siempre y cuando el activo financiero cumple 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).

x) 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.

y) Reconocimiento de ingresos

Ingresos por intereses - Los intereses generados por los créditos otorgados se reconocen conforme se devengan, incluyendo los intereses de cartera en prórroga. La acumulación de los intereses, desde el punto de vista contable, se suspende al momento en que el crédito es considerado como cartera con riesgo de crédito en etapa 3 y a partir de ese momento se registran en cuentas de orden, y se reconocen en el estado de resultado integral 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; asimismo, se reconocen los ingresos por intereses y rendimiento de las inversiones en instrumentos financieros (Instrumentos financieros negociables y reporto), así como los provenientes de las cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo.

Ingresos por indexación de cartera de crédito - El saldo insoluto de los créditos que fueron otorgados en VSM, se actualiza anualmente por el valor del salario mínimo o la UMA, el que resulte menor, generando un ingreso por indexación, que se reconoce conforme se devenga en el rubro de "Ingresos por intereses". El incremento porcentual en el año de 2024 y 2023, fue de 4.66 % y 5.20%, respectivamente.

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

z) Gastos por intereses

Cantidad básica y cantidad de ajuste - De conformidad a la política de rendimiento de la Subcuenta de Vivienda, es el resultante de aplicar al saldo de las subcuentas de vivienda, las tasas aplicables a la Cantidad básica y a la Cantidad de ajuste. Estos conceptos se reconocen en el estado de resultado integral en el rubro de "Gastos por intereses" conforme se devengan.

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

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

aa) Comisiones y tarifas cobradas

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

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

ab) Comisiones y tarifas pagadas

En el rubro de comisiones y tarifas pagadas se incluyen principalmente las comisiones bancarias por la operación y recepción de pagos por correspondientes bancarios y el costo de administración del nuevo régimen de inversión que es operado a través del FANVIT.

ac) Resultado por intermediación financiera

El resultado por intermediación financiera corresponderá a la diferencia que resulte entre el valor razonable de la inversión a la fecha de que se trate y el último valor en libros. Los títulos de deuda se valuarán a su valor razonable el cual deberá incluir, tanto el componente de capital, como los intereses devengados no cobrados. Los ajustes resultantes se reconocerán directamente en los resultados del ejercicio.

ad) 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.

ae) Régimen fiscal

De acuerdo con el artículo 70 de la Ley del INFONAVIT, este no es sujeto de contribuciones federales, salvo los derechos de carácter federal correspondientes a la prestación de servicios públicos. Por otro lado, el artículo 36 de la Ley del INFONAVIT, establece que las aportaciones realizadas por los patrones a favor de los trabajadores y los intereses de la subcuenta de vivienda están exentas de toda clase de impuestos.

af) 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.

100.

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

Modificaciones a la CUOEF:

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

Criterios contables que se modificaron:

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

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

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

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

- NIF B-17 “Determinación del valor razonable”
- NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”
- NIF C-3 “Cuentas por cobrar”

NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”

NIF C-14 “Transferencia y baja de activos financieros”

NIF C-16 “Deterioro de instrumentos financieros por cobrar”

NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”

NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”

NIF D-1 “Ingresos por contratos con clientes”

NIF D-2 “Costos por contratos con clientes”

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

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

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

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

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

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

- Se establece que la valuación de la cartera de crédito se realiza conforme al modelo de negocio.
- Se establece el modelo de negocio para cobrar principal e interés a la cartera de crédito, si el objetivo del modelo de negocio es conservarla para cobrar flujos de efectivo contractuales en fechas preestablecidas que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago. De no cumplirse lo anterior, debe tratarse, conforme a lo establecido en la NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”.
- La cartera se valuará a costo amortizado a través del método de interés efectivo, el cual deberá incluir los incrementos por el interés efectivo devengado, las disminuciones por la amortización de los costos de transacción y de las partidas cobradas por anticipado, así como las disminuciones por los cobros de principal e intereses y por la estimación preventiva para riesgos crediticios.
- Se elimina la clasificación de cartera vigente y vencida y se establece una clasificación por etapas de riesgo de crédito (etapa 1, etapa 2 y etapa 3).

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

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

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

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

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

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

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

Y referente al efecto inicial por el reconocimiento de la aplicación del costo amortizado de la cartera de crédito a partir del 1 de enero de 2024 de acuerdo con lo que establece el criterio de la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”, la implementación se realizará bajo el método prospectivo, toda vez que la adopción del criterio representa cambios significativos en el sistema de administración de la cartera de crédito y un alto grado de complejidad para la identificación de la información histórica de la comisión de apertura, la cuota de administración y los gastos financieros y de operación en las originaciones de todas las opciones de financiamiento que otorga el INFONAVIT y que apliquen para los contratos bajo el alcance de la norma; así como la reconstrucción de las tablas de amortización originales que nos permitan estimar los flujos de efectivo iniciales.

Asimismo, INFONAVIT realizó un análisis prospectivo sobre 3.84 millones de créditos. En este análisis, el INFONAVIT concluyó que la aplicación del método lineal y el costo amortizado presentan diferencias mínimas, las cuales se consideran inmateriales. El INFONAVIT realizó todos los esfuerzos razonables y justificables para aplicar de manera retrospectiva el método de costo amortizado determinando que es impráctico hacer una aplicación retrospectiva de dicho método en apego a lo establecido en la NIF B-1 “Cambios contables y corrección de errores”, por lo cual la amortización de las partidas diferidas usando el método amortización en línea recta al 31 de diciembre de 2023 no genera una desviación representativa en la utilidad de la información financiera, en comparación con el método de interés efectivo.

Adicionalmente el Consejo de Administración del INFONAVIT, autorizó que a partir del 1º de mayo de 2024 la eliminación de la comisión de apertura, la cuota de administración y los gastos financieros y de operación en las nuevas originaciones de todas las opciones de financiamiento que otorga el INFONAVIT, siendo los principales costos de transacción, comisiones y partidas cobradas por anticipado que ya no forman parte de la determinación del costo amortizado.

Como resultado del análisis y con base en los requerimientos de la NIF B-1, “Cambios contables y correcciones de errores”, así como las premisas contenidas en las Disposiciones, el Instituto determinó que los efectos de los cambios contables provenientes de la aplicación del método de interés efectivo a la cartera de crédito existente para el período terminado al 31 de diciembre de 2023, no contemplan un riesgo de que su omisión o presentación afecte la interpretación de la información financiera al 1 de enero de 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Especifica que las cuentas por cobrar que se basan en un contrato representan un instrumento financiero, en tanto que algunas de las otras cuentas por cobrar generadas por una disposición legal o fiscal, pueden tener ciertas características de un instrumento financiero, tal como generar intereses, pero no son en sí instrumentos financieros.
- Establece que la estimación para incobrabilidad para cuentas por cobrar comerciales se reconoce desde el momento en que se devenga el ingreso, con base en las pérdidas crediticias esperadas.
- Establece que, desde el reconocimiento inicial, deberá considerarse el valor del dinero en el tiempo, por lo que, si el efecto del valor presente de la cuenta por cobrar es importante en atención a su plazo, deberá ajustarse con base en dicho valor presente. El efecto del valor presente es material cuando se pacta el cobro de la cuenta por cobrar, total o parcialmente, a un plazo mayor de un año, ya que en estos casos existe una operación de financiamiento.

- El Infonavit decidió utilizar las soluciones prácticas a que se refiere el párrafo 42.6 de la NIF C-16, para la constitución de estimaciones, las cuales deberán ser por el importe total del adeudo y no deberá exceder los siguientes plazos:
 - a) a los 60 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores no identificados, y
 - b) a los 90 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores identificados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se modifica la forma de clasificar los instrumentos financieros en el activo, ya que se descarta el concepto de intención de adquisición y tenencia de estos para determinar su clasificación, en su lugar se adopta el concepto de modelo de negocios de la Administración.
- En esta clasificación se agrupan los instrumentos financieros cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y obtener una ganancia por el interés contractual que estos generan, teniendo una característica de préstamo.
- Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, como los adquiridos en el mercado.

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

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

Ingresos y costos por contratos con clientes

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

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

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

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

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

Mejoras a las NIF 2024

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

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

Se incluyó en el Marco Conceptual de las NIF, la definición de entidades de interés público, es decir aquellas que tienen obligación de rendir cuentas al público en general (distintos de los propietarios y administradores), y las bases de separación de revelaciones aplicables a todas las entidades en general (entidades de interés público y entidades que no lo son) y las adicionales obligatorias solo para las entidades de interés público; en convergencia con la tendencia internacional por el análisis realizado por el Consejo Internacional de Normas Contables (IASB, por sus siglas en inglés) para las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés).

Las Disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de INFONAVIT.

(iii) NIF C-2, Inversión en instrumentos financieros, NIF B-17, Determinación del valor razonable, NIF C-16, Deterioro de instrumentos financieros por cobrar, NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés, INIF 24, Reconocimiento del efecto de la aplicación de las nuevas tasas de interés de referencia.

Se eliminó el término “instrumentos financieros para cobrar o vender” para sustituirlo por “instrumentos financieros para cobrar y vender”, ya que el CINIF observó en la práctica, que el término original podía causar una interpretación errónea, ya que el objetivo principal de dichos instrumentos debe ser obtener una utilidad por su venta, y mientras eso sucede, cobrar los flujos de efectivo contractuales, en el entendido que conforme al modelo de negocio, el objetivo es cumplir con ambas cuestiones; pudiendo al final no venderse por no darse las condiciones de mercado esperadas, lo cual no afectaría su clasificación inicial. La mejora no modifica las siglas con las que comúnmente identificamos a este tipo de instrumentos financieros (IFCV), ni tampoco genera cambios contables en las NIF B-17, C-16, C-20 e INIF 24, sino cambios consecuenciales en las referencias dentro de dichas normas.

Las Disposiciones de esta Mejora entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2023. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de Infonavit.

Aplicación inicial del efecto acumulado de los cambios contables

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

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

Mecánica de adopción en los cambios contables

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

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

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

Nota 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 se integra como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|------------------------|---------------------------|
| Fondo fijo de caja | \$ 283,973 |
| Bancos moneda nacional | 922,509 |
| Compra de divisas | 79,465 |
| Total | \$ 1,285,947 |

Las divisas al 31 de diciembre de 2024 en dólares americanos ascienden a 3,802,514 y en libras esterlinas a 2,190. Para reflejar los valores en pesos se utiliza el tipo de cambio de cierre de jornada al 31 de diciembre de 2024, que fue de \$20.8829 para dólares americanos y \$26.0326 para libras esterlinas. Las divisas fueron liquidadas previo al 31 de diciembre de 2024 y se mantienen para el pago de obligaciones.

Nota 6. Inversiones en instrumentos financieros

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

| | Diciembre 2024 |
|--|---------------------------|
| Instrumentos financieros negociables | \$ 776,220,562 |
| Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto) | 18,055,049 |
| Instrumentos financieros recibidos en reporto | 26,383,137 |
| Total | \$ 820,658,748 |

Instrumentos financieros negociables

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

| | Diciembre 2024 |
|--|---------------------------|
| Instrumentos de deuda corporativa | \$ 113,931,085 |
| Instrumentos de capital ^{(1) (2) (3) (4)} | 225,976,740 |
| Otros: | |
| UDIBONOS | 122,429,637 |
| CETES | 13,605,460 |
| BONDES | 6,616,147 |
| BONOS | 293,661,493 |
| Total instrumentos financieros negociables | \$ 776,220,562 |

⁽¹⁾ Incluye Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs) colocados por la Bolsa Mexicana de Valores. Los CKDs cuentan con un plazo de liquidación o vencimiento fijo que puede ser hasta de 50 años.

⁽²⁾ El día 8 de agosto de 2022, UNIFIN anunció la suspensión del pago de sus obligaciones. De manera inmediata el 9 de agosto, el mercado reconoció el deterioro de este instrumento vía la valuación de su precio en el mercado. El 8 de noviembre de 2022 UNIFIN presentó la solicitud de Concurso Mercantil conforme a la legislación mexicana.

El 24 de febrero de 2023 se reconoció una estimación total por irrecuperabilidad de UNIFIN por un importe de \$950,000.

El 26 de enero de 2024 se publicó la sentencia definitiva aprobando el convenio concursal.

El 2 de abril de 2024, UNIFIN informó sobre la celebración del Contrato de Fideicomiso de entrega de acciones y la solicitud de información necesaria para la entrega de las mismas.

El 6 de mayo de 2024, UNIFIN difundió un evento relevante en el cual se informó el canje de títulos y posiciones de certificados bursátiles por acciones representativas de capital social de UNIFIN, con motivo de la capitalización de pasivos conforme a lo dispuesto en el Convenio Concursal de UNIFIN Financiera, entre los detalles del canje se resolvió que:

- La cancelación de todas las acciones que se mantenían en su tesorería, con efectos a la “Fecha de Efectividad” (30 de enero de 2024).
- El aumento de capital social, en su parte variable, con efectos a la “Fecha de Efectividad”, en un monto de \$45,679,679 para prever la suscripción y pago de las nuevas acciones emitidas por UNIFIN, representativas de la capitalización de diversos pasivos, entre otros los derivados de los Certificados Bursátiles.
- Una inmediata y simultánea concentración de acciones (split inverso) utilizando un factor de conversión de una nueva acción por cada diez acciones emitidas y pagadas.
- Respecto al monto reconocido por el juzgado, en la cantidad de \$3,165,126 en favor de los tenedores de los Certificados Bursátiles, el pago conforme al Convenio Concursal consistirá en lo siguiente:
 - i. Un pago en numerario (pago en efectivo), a llevarse a cabo en términos de lo previsto en el Convenio Concursal para pago a acreedores reconocidos comunes, a través de la monetización de activos libre de gravámenes por conducto de cierto Fideicomiso de Administración constituido con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, a pagarse a prorrata entre todos los tenedores de los Certificados Bursátiles en los porcentajes que cada tenedor posee de dicho certificado.
 - ii. Un pago en especie (pago en acciones) a llevarse a cabo a partir de la Fecha de canje a través del S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., con acciones representativas del capital social de UNIFIN derivadas del aumento de capital social resuelto por las asambleas, pero antes de su concentración, en acciones ordinarias, Serie A, representativas del capital social de UNIFIN antes de su concentración.

El 15 de mayo de 2024 se realizó el canje de los “Certificados Bursátiles” por las “Acciones” “Split inverso” de la siguiente manera:

- Se registró el costo de las acciones de “UNIFIN A” en el portafolio de inversión de FANVIT por un valor de \$55,049, disminuyendo en consecuencia el mismo importe de la cuenta por cobrar (“vencimientos por cobrar”) quedando un saldo de \$894,951, posteriores al saldo original que se había constituido al 100% de UNIFIN 00122 por \$950,000.
- Se registró en la cuenta “estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro” un valor de \$55,049, quedando un saldo de \$894,951 posteriores al saldo original que se había constituido al 100% de UNIFIN 00122 por \$950,000.

- Reflejando el ingreso en la cuenta denominada “Otros Ingresos” el importe de \$55,049, el cual representa el 5.79% del monto inicial de los Certificados Bursátiles.
- El saldo al 31 de diciembre 2024 permanece sin cambios por \$894,951.

(3) 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.

(4) El Comité de Inversiones del INFONAVIT aprobó inversiones privadas a través del Certificado Bursátil Fiduciario de Proyectos de Inversión - CERPI FANVIPI 23 (FANVIPI). Desde su emisión se han comprometido \$5,220,725 siendo que \$3,132,423 corresponden a inversiones extranjeras y \$2,088,290 a inversiones nacionales. Adicionalmente, durante el 2024 el FANVIT participó con un monto de \$1,044,145 en un Certificado de Capital de Desarrollo (CKD). Para reflejar los valores en pesos se utiliza el tipo de cambio de cierre de jornada del 31 de diciembre de 2024 el cual fue de \$20.8829.

Al 31 de diciembre de 2024, los ingresos por intereses provenientes de las inversiones en instrumentos financieros negociables administrados por el FANVIT: ascienden a \$39,188,897. Por otra parte, las comisiones pagadas por la operación de los instrumentos financieros negociables ascendieron a \$21,582. La tasa promedio devengada sobre los títulos de deuda que generaron ingresos por intereses al 31 de diciembre de 2024 fue 7.60%, con una tasa al vencimiento de los títulos de deuda dentro del portafolio (YTM o Yield To Maturity) de 10.33%.

Al 31 de diciembre de 2024, los ingresos por intereses provenientes de instrumentos financieros para cobrar principal e interés, administrados por la Tesorería ascienden a \$1,258,838. La tasa promedio devengada sobre los títulos que generaron ingresos por intereses al 31 de diciembre de 2024 fue de 10.78%.

Al 31 de diciembre de 2024 los derechos fiduciarios emitidos por un fideicomiso cuentan con un plazo promedio remanente de 11.92 años y tienen como bien subyacente de pago de los derechos de activos reales, los derechos de cobro de créditos, los derechos estados y municipios, federal y similares, las fibras, los recursos del fideicomiso emisor. Dichos derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2024 ascendieron a \$27,549,363.

Al 31 de diciembre de 2024 no se cuenta con títulos para negociar emitidos por un mismo emisor distinto a valores gubernamentales que sean superiores al 5% del patrimonio neto del INFONAVIT.

Instrumentos financieros para cobrar principal e intereses

Al cierre de diciembre de 2024 el precio de transacción unitario de las emisoras BACMEXT y NAFIN son de \$0.992282 y \$0.992252, respectivamente, donde los intereses devengados no cobrados e intereses pendientes por devengar ascienden a \$55,049 y \$85,076, en ese orden.

| 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 | | <u>18,000,000</u> | | 55,049 | 85,076 | <u>18,055,049</u> | | |

El Instituto mide el valor razonable de sus Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Intereses (IFCPI) con base al costo amortizado cumpliendo la condición siguiente:

- El modelo de negocio es mantenerlo hasta su vencimiento para cobrar los flujos de efectivo contractuales, los cuales son solamente pagos de principal e intereses, reconociendo cualquier perdida o ganancia en resultados.

Instrumentos financieros recibidos en reporto

Al cierre de diciembre de 2024, los títulos recibidos en reporto se integran como sigue:

| Diciembre 2024 | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------|----------------------|------------------|----------------------|---------------|------------|--|--|
| Emisora | Títulos | Costo de adquisición | Premio | Valor razonable | Días de plazo | Tasa anual | | |
| Títulos recibidos en reporto | | | | | | | | |
| 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 | | <u>\$ 26,347,849</u> | <u>\$ 35,288</u> | <u>\$ 26,383,137</u> | | | | |

Al 31 de diciembre de 2024, los ingresos por intereses de los instrumentos financieros recibidos en reporto se muestran a continuación:

- Administrados por el FANVIT: ascienden a \$1,748,225, lo que corresponde a una tasa promedio de reporto de 10.96%.
- Administrados por la Tesorería del Instituto: ascienden a \$3,394,819, lo que corresponde a una tasa promedio de reporto de 10.86%.

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

| 31 de diciembre de 2024 | | | | | | | | | |
|---|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| | Línea I | Línea II | Línea III | Línea IV | Línea V | Total | | | |
| 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 | 375,399 | 44,552,980 | 1,301,213 | 241,277 | 36,576 | 46,507,445 | | | |
| | 12,601,195 | 1,273,166,290 | 39,378,513 | 16,535,862 | 2,410,233 | 1,344,092,093 | | | |
| 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 | - | 3,866,431 | - | - | - | 3,866,431 | | | |
| | - | 149,612,209 | - | - | - | 149,612,209 | | | |
| CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1 | | | | | | | | | |
| Amortizaciones pendientes de individualizar | | | | | | | | | |
| TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1 | \$ 12,601,195 | \$ 1,422,778,499 | \$ 39,378,513 | \$ 16,535,862 | \$ 2,410,233 | \$ 1,493,704,302 | | | |
| | | | | | | (39,265,687) | | | |
| | | | | | | \$ 1,454,438,615 | | | |
| 31 de diciembre de 2024 | | | | | | | | | |
| | Línea I | Línea II | Línea III | Línea IV | Línea V | Total | | | |
| 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 | 78,016 | 766,419 | 14,333 | 3,710 | 722 | 863,200 | | | |
| | 1,038,755 | 34,759,692 | 1,481,498 | 227,935 | 61,822 | 37,569,702 | | | |
| Créditos en participación | | | | | | | | | |
| Régimen ordinario de amortización | - | 811,162 | - | - | - | 811,162 | | | |
| Régimen especial de amortización | - | 2,327,842 | - | - | - | 2,327,842 | | | |
| Cartera en prórroga | - | 106,999 | - | - | - | 106,999 | | | |
| | - | 3,246,003 | - | - | - | 3,246,003 | | | |
| TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2 | \$ 1,038,755 | \$ 38,005,695 | \$ 1,481,498 | \$ 227,935 | \$ 61,822 | \$ 40,815,705 | | | |
| 31 de diciembre de 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 | | |
| | 7,654,246 | 265,933,990 | 4,713,956 | 888,246 | 432,477 | - | 279,622,915 | | |
| 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 | | |
| | - | 51,080,973 | - | - | - | - | 51,080,973 | | |
| TOTAL 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 2024, la cartera de crédito que se encuentra denominada en VSM, se valoriza a través de la Unidad Mixta INFONAVIT (UMI) que a la misma fecha es de \$3,065. El efecto por la indexación de la cartera de crédito denominada en VSM se reconoció en el rubro de "Ingresos por intereses" y ascendió a \$22,180,770. Al 31 de diciembre de 2024, la cartera de crédito en prórroga representó el 3% del total de la cartera de crédito. El tiempo promedio que permanecen los créditos en la cartera en prórroga es de 4 meses.

La integración de la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 al 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con el plazo a partir de que ésta se consideró como tal, se integra como sigue:

| | Diciembre 2024 | | | | | Total | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------|--|
| | Días | | | | | | |
| | 1 a 180 | 181 a 365 | 1 a 2 años | Más de 2 años | | | |
| Créditos comerciales | | | | | | | |
| Actividad empresarial o comercial | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 1,283,906 | \$ 1,283,906 | |
| Financiamiento a desarrolladores | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 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 | | |
| | 101,077,292 | 34,826,844 | 69,272,297 | 74,446,482 | 279,622,915 | | |
| Créditos en coparticipación | | | | | | | |
| Compra a terceros | 9,898,179 | 3,627,511 | 7,810,659 | 29,744,624 | 51,080,973 | | |
| Total | \$ 110,975,471 | \$ 38,454,355 | \$ 77,082,956 | \$ 105,475,012 | \$ 331,987,794 | | |

Los movimientos de los créditos a la vivienda en etapa 1 a etapa 2, etapa 2 a etapa 3, al 31 de diciembre de 2024, se analizan como se muestran a continuación:

| Cartera de crédito | Diciembre 2024 | | | |
|--|------------------|---------------|----------------|------------------|
| | Etapa 1 | Etapa 2 | Etapa 3 | Total |
| Al 10 de enero | \$ 1,356,665,986 | \$ 44,399,136 | \$ 314,536,365 | \$ 1,715,601,487 |
| Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 1 | 1,147,694,286 | 13,686,408 | 14,576,967 | 1,175,957,661 |
| Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 2 | (13,686,408) | 4,847,094 | 11,927,151 | 3,087,837 |
| Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 3 | (14,576,967) | (11,927,151) | 198,328,983 | 171,824,865 |
| Cambios en la cartera de crédito | 1,119,430,911 | 6,606,351 | 224,833,101 | 1,350,870,363 |
| Restructuraciones/ renovaciones | 156,525,340 | 9,617,041 | 85,429,372 | 251,571,753 |
| Originaciones | 235,945,655 | - | - | 235,945,655 |
| Otros movimientos ⁽¹⁾ | (57,463,291) | 24,592,313 | 21,725,321 | (11,145,657) |
| Al 31 de diciembre | \$ 1,454,438,615 | \$ 40,815,705 | \$ 331,987,794 | \$ 1,827,242,114 |

(1) Corresponde a amortizaciones, indexación, intereses, beneficios, autoseguro, reintegros.

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

| | Diciembre 2024 | | | |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | Saldo inicial | Segregación de créditos | Incremento (decremento) del año | Saldo final |
| 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 | 417,377 | (45,894) | 60,994 | 432,477 |
| | <u>305,404,292</u> | <u>(29,420,157)</u> | <u>54,719,753</u> | <u>330,703,888</u> |
| Financiamiento a desarrolladores | 1,363,055 | - | (79,149) | 1,283,906 |
| 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 segregación de la cartera en etapa de riesgo 3 y por la aplicación de reestructuras cuando existe evidencia del pago sostenido.

Al 31 de diciembre de 2024, los intereses que se capitalizaron por la aplicación de reestructuras ascienden a \$8,211,151.

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

| | Diciembre 2024 |
|--|-----------------------|
| Ingresos por intereses y comisiones ⁽¹⁾ | \$ 150,197,761 |
| Indexación de cartera | 22,180,770 |
| Intereses sobre inversiones | 45,811,491 |
| | <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 2024, el plazo promedio de devengamiento fue de 22.82 años.

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

|

| | Diciembre 2024 |
|---|------------------|
| Cartera con riesgo de crédito etapa 1 | 4,794,350 |
| Cartera con riesgo de crédito etapa 2 | 110,460 |
| Cartera con riesgo de crédito etapa 3 | 807,691 |
| | <u>5,712,501</u> |
| Porcentaje de número de créditos en cartera con riesgo de crédito etapa 3 | <u>14.14%</u> |

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

| | Diciembre 2024 | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | ROA | REA | Prórroga |
| | | | Total |
| Cartera con riesgo de crédito etapa 1 | 3,884,739 | 765,382 | 144,229 |
| Cartera con riesgo de crédito etapa 2 | 24,644 | 82,932 | 2,884 |
| Cartera con riesgo de crédito etapa 3 | 152,571 | 648,394 | 6,726 |
| | 4,061,954 | 1,496,708 | 153,839 |
| | | | 5,712,501 |

b) Variaciones en la cartera de crédito

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

| | Diciembre 2024 | |
|---|----------------|--------------------|
| Cartera de crédito por nivel de riesgo de crédito etapa 3 | | |
| Saldo inicial | \$ | 314,536,376 |
| Incrementos | | |
| Indexación (Incremento salario mínimo) | | 8,215,755 |
| Intereses devengados | | 16,807,492 |
| Traspaso de cartera Etapa 1 a Etapa 3 | | 47,456,152 |
| Traspaso de cartera Etapa 2 a Etapa 3 | | 14,861,625 |
| Reingreso de créditos CEDEVIS | | 1,534,820 |
| Reingreso de créditos coparticipados | | 1,507,843 |
| Liquidados por autoseguro | | 4,879 |
| Decrementos | | |
| Créditos segregados ⁽¹⁾ | | 29,420,157 |
| Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 1 | | 32,879,186 |
| Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 2 | | 2,934,473 |
| Aplicación de adjudicaciones | | 1,008,399 |
| Liquidados por autoseguro | | 4,518 |
| Quitas por responsabilidad compartida | | 2,079,631 |
| Saldos al descubierto créditos a 20 y 30 años | | 4,649 |
| Financiamiento a Desarrolladores, neto | | 79,149 |
| Cancelado como antes de ejercicio | | 36,663 |
| Otros movimientos ⁽²⁾ | | 4,490,323 |
| Saldo final de cartera de crédito por nivel de riesgo de crédito etapa 3 | \$ | 331,987,794 |

⁽¹⁾ 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.)

c) Clasificación de la cartera por moneda

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

| | Diciembre 2024 | | |
|---|----------------------|--------------------|----------------------|
| | Pesos | VSM | Total |
| Tradicional | | | |
| Cartera etapa 1 | | | |
| ROA | 971,764,343 | 121,879,995 | 1,093,644,338 |
| REA | 133,277,684 | 70,662,626 | 203,940,310 |
| Prórroga | 41,696,204 | 4,811,241 | 46,507,445 |
| | 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 |
| 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 |

d) Cartera reestructurada

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

| | 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 | 73,585,334 | 69,099,598 | 2,886,945 | 145,571,877 |
| 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 | 78,777,849 | 74,656,865 | 3,090,626 | 156,525,340 |

| | 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 | 1,164,433 | 7,650,926 | 137,549 | 8,952,908 |
| 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 | 1,223,540 | 8,238,665 | 154,836 | 9,617,041 |

| | 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 | 7,857,938 | 68,749,684 | 160,894 | 76,768,516 |
| 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 | 8,609,722 | 76,646,129 | 173,522 | 85,429,373 |

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 sufren 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 2024.
- e) Costos de transacción

Al cierre de diciembre, los costos y gastos asociados al otorgamiento de créditos los cuales incluyen honorarios, comisiones, avalúos, entre otros, ascienden a la cantidad de \$504,286, con una duración promedio de los créditos de 22.54 años. Derivado de los cambios en la normatividad aplicable a partir del ejercicio 2024, se continuará con el proceso de registro de costos y gastos asociados con base a los centros de costos de las áreas involucradas.

| Costo de transacción | Descripción | Costo unitario por crédito originado (Cifras en pesos) | Originaciones a diciembre 2024 | Costo total de transacción a diciembre 2024 |
|------------------------------------|---|---|--------------------------------|---|
| 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 |

f) Partidas diferidas

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

| | Diciembre 2024 |
|---|--------------------------|
| Comisiones cobradas por originación | \$ 10,978,659 |
| Costos de transacción de la originación | (10,263,927) |
| Total partidas diferidas | <u><u>\$ 714,732</u></u> |

g) Estimación preventiva para riesgos crediticios

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

| | Diciembre 2024 |
|--|------------------------------|
| Riesgo de extensión | \$ 66,690,964 |
| Riesgo de crédito | <u><u>172,102,423</u></u> |
| | <u><u>238,793,387</u></u> |
| Estimaciones adicionales ⁽¹⁾ | 7,671,649 |
| Estimaciones por complemento de pago ⁽²⁾ | 1,792,884 |
| Estimaciones ordenadas por la CNBV ⁽³⁾ | 327,807 |
| Estimación por financiamiento a desarrolladores ⁽⁴⁾ | <u><u>1,283,906</u></u> |
| | <u><u>11,076,246</u></u> |
| Total estimación preventiva para riesgos crediticios | <u><u>\$ 249,869,633</u></u> |

- (1) Derivado del "Programa de Regularización" que el INFONAVIT está llevando a cabo de los expedientes de crédito faltantes de entregar al Archivo Nacional de Expedientes de Crédito (ANEC) o que carecen de testimonio, la Administración decidió que a partir del 31 de diciembre de 2016 se mantenga de manera preventiva en el Estado de situación financiera el saldo de reservas adicionales, el cual al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$7,668,708. Dicha reserva se constituye llevando al 100 por ciento del saldo del adeudo del crédito, es decir, se determina a través de la suma de cada complemento del saldo menos las reservas por riesgo de crédito y riesgo de extensión de cada uno de los créditos que es reportado sin expediente de crédito. Asimismo, el monto de las estimaciones adicionales incluye otras reservas para cubrir problemáticas de Línea III por \$2,941.
- (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 2024 el INFONAVIT mantiene reservas adicionales ordenadas por la CNBV por \$327,807.
- (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 2024 por \$1,066,539.

A continuación, se muestran las estimaciones de crédito y de extensión requeridas al 31 de diciembre de 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 de acuerdo con la especificación mostrada en la propuesta de metodología CUOEF como porcentaje de la cobertura del Total de Riesgo de Crédito sobre la Exposición al riesgo (Saldo insoluto).

| Grado de riesgos | Diciembre 2024 | | | |
|------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------|
| | Estimaciones preventivas necesarias | | | |
| | Importe de la cartera crediticia | Cartera hipotecaria de vivienda | Total de estimaciones preventivas | |
| 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

| | ROA B-1 | REA D | PRO C-1 | Total 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 de la CUOEF.

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

| | 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 2024:

| | Diciembre 2024 |
|--|---------------------------|
| Saldo al inicio del año | \$ 237,429,780 |
| Reservas creadas en el ejercicio ⁽¹⁾ | 66,902,673 |
| Aplicaciones (liberaciones): | |
| Segregación de créditos | 29,420,157 |
| Costo de programas (quitas, bonificaciones, complemento al pago) | 25,149,819 |
| Daciones y adjudicaciones | 845,436 |
| Autoseguro de crédito | 1,699,393 |
| Créditos liquidados por término de plazo | 282,451 |
| Recuperación de créditos previamente eliminados ⁽²⁾ | (4,263,361) |
| Otros | 1,328,925 |
| Saldo final | \$ 249,869,633 |

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

⁽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 2024, principalmente la recuperación de créditos previamente eliminados corresponde a segregados por (\$4,234,622).

A continuación, se muestra el movimiento de la estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 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 2024 | | | |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | Etapa 1 | Etapa 2 | Etapa 3 | Total |
| Movimiento del ejercicio para la estimación preventiva para riesgos crediticios | | | | |
| Balance al 10 de enero ⁽¹⁴⁾ | 93,588,451 | 8,332,474 | 124,319,386 | 226,240,311 |
| Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 1 ⁽¹⁵⁾ | 44,634,426 | 1,483,142 | 3,161,585 | 49,279,153 |
| Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 2 ⁽¹⁶⁾ | 3,042,331 | 232,719 | 316,998 | 3,592,048 |
| Traspaso hacia y desde cartera con riesgo de crédito etapa 3 ⁽¹⁷⁾ | 7,380,744 | 2,914,550 | 75,114,054 | 85,409,348 |
| Cambios en la estimación preventiva para riesgos crediticios ⁽¹⁸⁾ | (8,645,637) | 2,410,620 | 28,236,203 | 22,001,186 |
| Restructuraciones/ renovaciones ⁽¹⁹⁾ | 36,061,642 | 3,340,469 | 29,126,988 | 68,529,099 |
| Cancelaciones ⁽²⁰⁾ | (2,469,307) | (361,594) | (16,599,762) | (19,430,663) |
| Originaciones ⁽²¹⁾ | 2,564,653 | 187,471 | 1,162,165 | 3,914,289 |
| Otros movimientos ⁽²²⁾ | 7,239,720 | 575,452 | 17,683,755 | 25,498,927 |
| Saldo al 31 de diciembre 2024 ⁽²³⁾ | 89,808,572 | 10,782,829 | 138,201,986 | 238,793,387 |

- (14) Corresponde al monto de la Reserva Crediticia por Riesgo de Crédito y Riesgo de Extensión al cierre de diciembre 2023 bajo la metodología vigente distribuido por etapas de clasificación.
- (15) Monto de reserva al cierre de diciembre de 2024 de créditos sin reestructura activa que transitaron a etapa 1 al cierre de diciembre.
- (16) Monto de reserva al cierre de diciembre de 2024 de créditos sin reestructura activa que transitaron a etapa 2 al cierre de diciembre.
- (17) Monto de reserva al cierre de diciembre de 2024 de créditos sin reestructura activa que transitaron a etapa 3 al cierre de diciembre.
- (18) Variación de reserva entre diciembre 2023 y diciembre 2024 por etapa de créditos sin reestructura activa a diciembre 2024.
- (19) Monto de reserva al cierre de diciembre de 2024 de créditos que transitán a reestructura activa en diciembre 2024.
- (20) Monto de reserva cancelados al cierre de diciembre 2024 (incluye salidas del activo).
- (21) Monto de reserva de créditos originados al cierre de diciembre 2024 (Incluye regresos al activo).
- (22) Variación de reserva entre diciembre 2023 y diciembre 2024 por etapa (créditos con reestructura activa y créditos cancelados).
- (23) Total Estimación Preventiva requerida al cierre de diciembre 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):

| | Diciembre 2024 |
|--|---------------------------|
| Saldo al inicio del año ⁽¹⁾ | \$ 329,520,658 |
| Importe de los nuevos créditos reservados al 100% ⁽²⁾ | 37,732,753 |
| Importe de las recuperaciones | (35,676) |
| Reactivaciones ⁽³⁾ | 1,330,908 |
| Movimientos de cartera ⁽⁴⁾ | 22,348,905 |
| Liquidaciones ⁽⁵⁾ | (8,689,182) |
| Saldo final | <u>\$ 382,208,366</u> |

- (1) Saldo al inicio del año, se refiere al total del portafolio segregado activo con corte a diciembre de 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 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 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 2024, tomando como referencia la clasificación de etapas y atrasos calculados con base al número de días vencidos:

| 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 2024 se integran como sigue:

a) Cuentas por cobrar a patrones, neto

| | Diciembre 2024 |
|---|----------------------|
| Cuentas por cobrar (sexto bimestre del año): | |
| Amortizaciones de créditos | \$ 25,733,922 |
| Aportaciones de trabajadores con crédito | 7,686,756 |
| Aportaciones de trabajadores sin crédito | 29,852,328 |
| Subtotal | 63,273,006 |
| Créditos fiscales (bimestres anteriores al año en curso) ⁽¹⁾ | |
| Amortizaciones de crédito | \$ 11,637,877 |
| Aportaciones de trabajadores con crédito | 3,989,072 |
| Aportaciones de trabajadores sin crédito | 13,964,416 |
| Subtotal | 29,591,365 |
| Convenios de pagos en parcialidades celebrados con patrones | 329,826 |
| Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro ⁽²⁾ | (15,017,787) |
| Total | \$ 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 y descontados por los importes cobrados.

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

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

De conformidad con las políticas para la cancelación de cuentas fiscales por cobrar al 31 de diciembre de 2024 se cancelaron cuentas fiscales por cobrar dictaminadas como incobrables de los conceptos de amortizaciones de crédito por \$380,113; en lo que refiere a las aportaciones de vivienda se cancelaron cuentas fiscales por cobrar por \$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 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 | 1,462,649 | 982,776 | 1,463,162 | 10,055,829 | 13,964,416 |
| Total | \$ 2,884,382 | \$ 1,954,850 | \$ 3,007,212 | \$ 21,744,921 | \$ 29,591,365 |

Para notificar la emisión patronal, el IMSS emite las propuestas de liquidaciones a los patrones en el Sistema Único de Autodeterminación (SUA) por las aportaciones y amortizaciones de créditos, con las cuales se constituyen las cuentas por cobrar a cambio de una retribución. Los gastos pagados por el INFONAVIT por este servicio, incluyendo los pagados a PROCESAR y a entidades receptoras de recaudación ascendieron a \$1,312,056 al 31 de diciembre de 2024, y se encuentran registrados en el estado de resultado integral dentro del rubro de “Gastos de administración, operación y vigilancia”.

En 2024, se continuó con las estrategias para incrementar la precisión de los actos de cobranza y fiscalización mediante los modelos de riesgo-patrón. Estos modelos impactan en la presencia fiscal de forma más inteligente y, paralelamente, la misma acción de fiscalización incrementa la percepción del entorno de riesgo para los patrones. Estas acciones motivan a mejorar el comportamiento de pago, mejora la recaudación oportuna y, con ello, los gastos asociados a la cobranza son más eficientes, así como la mitigación de probables riesgos de ubicarse en el supuesto de caducidad o prescripción.

A partir de modelos matemáticos y análisis de información, perfila el riesgo de incumplimiento de las y los patrones y la sensibilidad de este a diversas acciones de autoridad, de tal forma que permite administrar de forma más eficiente la intensidad del acto de autoridad requerido para provocar y mantener el cumplimiento oportuno de obligaciones, desde correos electrónicos invitando al cumplimiento de sus obligaciones, hasta la realización de auditoría.

b) Derechos de cobro, neto

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

| 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 2024 se reconocieron comisiones cobradas por la administración de la cartera de CEDEVIS por \$107,208 en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas" (nota 19), las cuales se determinaron a una tasa promedio de 0.97% sobre los saldos administrados; asimismo, se reconocieron comisiones y derechos por las constancias de CEDEVIS por \$95,093 dentro de "Otras partidas de los ingresos de la operación" (nota 22).

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

| 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) | - | | |
| | | \$ 3,976,851 | \$ (515,326) | \$ 3,461,525 | | |

(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 (liquidaciones). (Notas 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 bursátil 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 | <p><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.</p> | 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 | <p><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. [Elaborar con la metodología empleada por el proveedor de precios]</p> | No aplica | No aplica |

| 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 |
|-------------------|---|--|--|
| Tasa de descuento | <p><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.</p> | No aplica | No aplica |

A continuación, se detallan los saldos por redimir a valor razonable al 31 de diciembre de 2024⁴ de cada una de las constancias fiduciarias:

| Fecha de colocación | Emisión | Valor razonable Constancias Fiduciarias | |
|---------------------|--------------|---|--------------|
| | | Diciembre 2024 | \$ 3,255,476 |
| 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 |
|---|
| \$ 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) |
| 391,826 |
| \$ 3,255,476 |

⁴ Conforme a la metodología de valuación de los Derechos de Cobro, bajo IFRS no se considera la estimación del deterioro.

Análisis de sensibilidad

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.

| Proporción | Fecha de colocación | Emisión | Sensibilidad del activo bajo valor razonable (en millones de pesos) | | | | | |
|------------|---------------------|-------------|---|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| | | | Paralelo -100PB | Paralelo -50PB | Paralelo +50PB | Paralelo +100PB | Paralelo -100PB | Paralelo -50PB |
| 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 | | |
| | | | \$ 2,489 | \$ 2,467 | \$ 2,424 | \$ 2,404 | | |

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 2024 la conciliación de Otras cuentas por cobrar se muestra a continuación:

| | | Diciembre 2024 |
|---|----|---------------------------|
| Saldo al inicio del año | | \$ 3,885,642 |
| Incrementos y (decrementos): | | |
| Deudores diversos por método simplificado | | 229 |
| Préstamos Empleavit | (| 440,908) |
| Préstamos ordinarios y consumo duradero | | 114,224 |
| Deudores por venta de locales y terrenos comerciales y reserva territorial | | 2,597 |
| Otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾ | | 1,077,567 |
| Deudores por costos y gastos de adjudicaciones | (| 6,192,399) |
| Deudores por liquidación de operaciones FANVIT | | 1,314 |
| Estimación por irrecuperabilidad ⁽²⁾ | | 4,897,911 |
| | (| 539,465) |
| Saldo al final del año | \$ | 3,346,177 |

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

- (2) Al 31 de diciembre de 2024 se mantiene una estimación total por irrecuperabilidad de los certificados de ABENGOA por \$642,908 caídos en default en el año 2015 y del cual se mantienen en seguimiento las acciones legales procedentes. Asimismo, por el default del Bono Corporativo Revisable de UNIFIN por \$894,951, equivalente al 100% del remanente por cobrar de las emisiones incumplidas (Nota 6).

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

| | Diciembre 2024 |
|---|---------------------------|
| Saldo al inicio del año | \$ 13,063,070 |
| Incrementos y (decrementos): | |
| Deudores diversos por método simplificado | (1,881,094) |
| Préstamos Empleavit | (2,416) |
| Préstamos ordinarios y consumo duradero | (37,094) |
| Deudores por venta de locales y terrenos comerciales y reserva territorial | (6,754) |
| Otras cuentas por cobrar | 657,631 |
| Deudores por costos y gastos de adjudicaciones | (5,357,573) |
| Deudores por liquidación de operaciones | (1,537,859) |
| | <hr/> |
| Saldo al final del año | <hr/> \$ 4,897,911 |

Nota 9. Reserva territorial, neto

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|---|---------------------------|
| En breña | \$ 148,658 |
| Urbanizada | <hr/> 21,340 |
| | <hr/> 169,998 |
| Menos: Estimación por baja de valor de bienes inmuebles | (159,156) |
| Total | <hr/> \$ 10,842 |

Al 31 de diciembre de 2024 el INFONAVIT tiene registrados 454 predios.

Nota 10. Bienes adjudicados, neto

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|---|-----------------------------|
| Bienes adjudicados | \$ 49,614,119 |
| Bienes recibidos en dación en pago | <u>1,750,037</u> |
| | <u>51,364,156</u> |
| Menos: Estimación por pérdida de valor en bienes inmuebles | (41,191,458) |
| Total | <u>\$ 10,172,698</u> |

Al 31 de diciembre de 2024 el INFONAVIT tiene registradas 286,979 adjudicaciones y daciones de bienes inmuebles, incluye las derivadas de las adjudicaciones por el Proceso Administrativo de Ejecución (PAE), respectivamente. Los bienes adjudicados y recibidos en dación en pago que están estimados al 100% de su valor de origen ascienden a \$37,131,158, por un total de 217,322 bienes inmuebles. Al 31 de diciembre de 2024 el monto de los bienes adjudicados restringidos ascendió a \$118,571, por un total de 733 bienes inmuebles.

Nota 11. Propiedades, mobiliario y equipo, neto

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

| | Diciembre 2024 |
|---------------------------------|-------------------------|
| Inmuebles destinados a oficinas | \$ 1,895,612 |
| Equipo de cómputo | 2,070,568 |
| Mobiliario y equipo | 1,098,405 |
| Vehículos | <u>133,622</u> |
| | <u>5,198,207</u> |
| Menos: Depreciación acumulada | (2,993,812) |
| Total | <u>2,204,395</u> |

| | Diciembre 2024 |
|-------------------------------|----------------------------|
| Adaptaciones y mejoras | \$ 1,889,426 |
| Menos: Amortización acumulada | (1,538,603) |
| Total | <u>350,823</u> |
| Construcciones en proceso | 1,492,328 |
| Total | <u>\$ 4,047,546</u> |

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

| | Saldo al 1 de enero de 2024 | Altas | Traspasos | Bajas | Depreciaciones y amortizaciones | Saldo al 31 de diciembre de 2024 |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Inmuebles destinados a oficinas | \$ 498,799 | \$ - | \$ - | \$ (142,765) | \$ 56,401 | \$ 555,200 |
| Equipo de cómputo | 1,815,720 | - | 7,689 | (47,396) | 167,011 | 1,847,655 |
| Mobiliario y equipo | 452,438 | - | - | (15,138) | 82,221 | 487,263 |
| Vehículos | 104,295 | - | - | (205,299) | 14,537 | 103,694 |
| | 2,871,252 | - | 7,689 | (212,988) | 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 2024 ascendió a \$320,170, por lo correspondiente a las amortizaciones de adaptaciones y mejoras ascendió a \$92,812.

Al 31 de diciembre de 2024 se realizaron traspasos 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 2024 equivale a \$90,784, asimismo el importe por inversión acumulada es de \$1,492,328 y la inversión estimada para su terminación por un importe de \$21,066.

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

| | 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 \$13,300.

Nota 12. Pagos anticipados y otros activos, neto

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|--|----------------------------|
| Gastos por amortizar | \$ 18,479,019 |
| Amortización acumulada | (12,504,110) |
| Gastos por amortizar, neto | <u>5,974,909</u> |
| Pagos anticipados | 270,544 |
| Activos por beneficios a los empleados (nota 16) | <u>300,860</u> |
| | <u>6,546,313</u> |
| Otros activos | 752,100 |
| Depósitos en garantía | <u>6,379</u> |
| | <u>758,479</u> |
| Total | <u>\$ 7,304,792</u> |

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

Nota 13. Activos en arrendamiento (derechos de uso) y pasivos por arrendamiento

La vigencia de los contratos de arrendamiento se encuentra 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.”

Por lo que respecta a la renovación del contrato, el artículo 20 de los Lineamientos, establece que la renovación se efectuará conforme a lo siguiente:

“... deberán negociar y resolver dentro de un periodo de dos meses previos al vencimiento del contrato de arrendamiento, la renovación de éste, buscando las mejores condiciones para el Infonavit.”

En materia de renegociación, el artículo 10 de los Lineamientos, señala que:

“Cuando se trate de contratos de arrendamiento multianuales, se podrá incrementar el monto del arrendamiento a petición del arrendador mediante un Convenio Modificatorio, durante los dos meses previos al inicio de cada año de vigencia, a partir del segundo año y este no podrá exceder en ningún caso el porcentaje máximo autorizado por el Comité de Adquisiciones y Arrendamientos de Bienes y Contratación de Servicios.”

En el mismo orden de ideas, los Lineamientos, no consideran la figura de subarrendamiento.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos para los cuales el INFONAVIT es un 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 |
|---|-------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2024 | \$ 284,983 |
| Depreciación acumulada | (164,325) |
| Adiciones | 98,333 |
| Bajas | - |
| Saldo al 31 de diciembre de 2024 | \$ 218,991 |

Montos reconocidos en resultados:

| | Diciembre 2024 |
|---|---------------------------|
| Intereses de pasivos por arrendamientos | \$ 20,521 |
| Gastos relacionados con arrendamientos a corto plazo | 13,300 |
| Depreciación del ejercicio de activo por derecho de uso | 90,402 |

Las salidas de efectivo totales por arrendamiento al 31 de diciembre de 2024 fueron de \$107,976.

Nota 14. Aportaciones a favor de los trabajadores

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|--|------------------------------------|
| Fondo de ahorro 1972 a febrero 1992 | \$ 5,743,641 |
| Devolución adicional del fondo de ahorro ⁽¹⁾ | <u>1,016,642</u> |
| | <u>6,760,283</u> |
| SAR vivienda | \$ 2,095,060,607 |
| SAR vivienda marzo 1992 a junio 1997 | 7,737,185 |
| Saldo de la subcuenta de vivienda que complementó el monto de los créditos, pendiente de aplicar por las Afores ⁽²⁾ | <u>(7,264,100)</u> |
| | <u>2,095,533,692</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. La provisión necesaria para cubrir la obligación se calcula considerando la población viva y activa y el monto total de las aportaciones pendientes de entrega. Al 31 de diciembre de 2024 el cálculo actuarial generó un aumento en la provisión por \$470,582, la cual se registró en los resultados del ejercicio.

(2) Corresponde a los saldos de las subcuentas de vivienda pendientes de recibir de las Afores por los créditos otorgados a los trabajadores.

Nota 15. Otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

a) Cuentas por pagar a desarrolladores

Las cuentas por pagar a desarrolladores por operaciones crediticias al 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$1,567,285. 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.

b) Contribuciones por pagar

Las contribuciones por pagar al 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$211,730, conformado principalmente por impuestos federales y aportaciones de seguridad social retenidas por enterar.

c) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

i. Provisiones para obligaciones diversas

| | Diciembre 2024 |
|---|---------------------------|
| Amortizaciones y aportaciones liquidadas en exceso ⁽¹⁾ | \$ 15,602,063 |
| Provisiones del proceso de Daciones y Adjudicaciones ⁽²⁾ | 10,954,290 |
| Autoseguro de crédito ⁽³⁾ | 9,912,916 |
| Contingencia conjuntos habitacionales autorizadas por el H. Consejo de Administración | 2,429,585 |
| Prestaciones al personal | 1,548,773 |
| Provisiones de gasto y proveedores | 1,457,244 |
| Otras provisiones ⁽⁴⁾ | 751,135 |
| Provisión de contingencias legales | 744,439 |
| Provisión para escrituración de créditos | 547,284 |
| Programa de prejubilación | 160,738 |
| | \$ 44,108,467 |

⁽¹⁾ Corresponde a las amortizaciones de créditos y aportaciones patronales recibidas con posterioridad a la amortización total de su crédito, las cuales se encuentran pendientes de devolver al acreedor en el caso de las amortizaciones y de 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 2024 incluye cargos al resultado del ejercicio por \$6,170,265 por concepto de constitución de reserva, así como aplicaciones por siniestros por \$4,660,060.

⁽⁴⁾ 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 2024 el importe invertido asciende a \$17,249,982.

ii. Convenios y aportaciones por aplicar

| | Diciembre 2024 |
|--|-----------------------------|
| Aportaciones de trabajadores ⁽⁴⁾ | \$ 29,852,328 |
| Aportaciones de trabajadores en créditos fiscales ⁽⁵⁾ | 13,964,416 |
| Aportaciones pendientes de individualizar en convenios de pagos en parcialidades | 260,785 |
| Aportaciones de trabajadores (no individualizadas) | 127,958 |
| | <u>\$ 44,205,487</u> |

⁽⁴⁾ Corresponde a las aportaciones de trabajadores del sexto bimestre de 2024.

⁽⁵⁾ Corresponde a las aportaciones de trabajadores que se encuentran pendientes de recibir por parte de los patrones. (Nota 8a).

iii. Otros acreedores diversos

| | Diciembre 2024 |
|---|----------------------------|
| Otros acreedores ⁽¹⁾ | \$ 7,236,104 |
| Flujos por pagar por administración de bienes | 669,646 |
| Servicio de mantenimiento | 88,158 |
| | <u>\$ 7,993,908</u> |

⁽¹⁾ Corresponde a cuentas por pagar empleados, devoluciones de pagos, etc.

Nota 16. Pasivo por beneficios a los empleados

Al 31 de diciembre de 2024 se integra como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|---|----------------------------|
| Beneficios post-empleo | \$ 1,415,270 |
| Prima de antigüedad | 1,147,408 |
| Otros beneficios post-empleo | 267,862 |
| | <u>697,837</u> |
| Beneficios por terminación | 657,956 |
| Beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración | 39,881 |
| Beneficios por terminación por causa de reestructuración | <u>\$ 2,113,107</u> |

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

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

Flujos de efectivo

Los beneficios efectivamente pagados con cargo a la reserva y con cargo al fondo fueron como sigue al 31 de diciembre de 2024:

| | Diciembre |
|---|-----------------------|
| Con cargo al fondo: | |
| Plan de pensiones por jubilación ⁽¹⁾ | \$ 310,631 |
| Con cargo a la reserva: | |
| Prima de antigüedad | 62,559 |
| Terminación de relación laboral | 141,641 |
| | <u>514,831</u> |

- ⁽¹⁾ A partir del 2022 los pagos realizados a los beneficiarios del Régimen de Jubilaciones y Pensiones (RJP) son recuperados del fideicomiso, con el fin de hacer uso del mismo, creado para cubrir las obligaciones del Plan de Pensiones de beneficio definido del Instituto y en cumplimiento al numeral 3.14 del Marco de Gestión del Fondo del Plan de Jubilaciones y Pensiones, aprobado mediante la resolución RCA-11043-05/22 del H. Consejo de Administración del 25 de mayo de 2022 con actualización mediante resolución RCA-13069-12/23 del H. Consejo de Administración del 13 de diciembre de 2023 en el que se estipula que el Comité Técnico girará instrucciones anualmente a efecto de que se realicen las transferencias entre la Fiduciaria y el INFONAVIT de la cantidad que, corresponda aplicar por concepto de derechos adquiridos que los pensionados y jubilados del Régimen de Jubilaciones y Pensiones recibieron conforme al Reglamento del RJP, así como el importe de las devoluciones por el monto acumulado de las aportaciones equivalentes al 2.5% del salario tabular de quienes no reciban los beneficios del RJP, ya sea por fallecimiento, renuncia al RJP o terminación de la relación laboral con el INFONAVIT (despido o separación voluntaria), durante los últimos doce meses.

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 2024.

Los componentes del costo neto al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

| | Diciembre | | | | | | |
|--|------------|------------|---------------------|------------|-------------|--|-------|
| | 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⁾ | \$ 14,718 | \$ 111,609 | \$ 78,431 | \$ 204,758 | | | |

⁽¹⁾ En 2024, incluye ganancias y pérdidas actuariales por \$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 |
|---------------------------------------|--------------|--|
| Costo neto del período ⁽²⁾ | \$ (87,651) | |

⁽²⁾ Incluye pérdidas y ganancias actuariales por \$(43,896), las cuales fueron reconocidas en su totalidad en los resultados al 31 de diciembre de 2024, dentro del rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación, neto".

Pasivo laboral

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

| | Al 31 de diciembre de 2024 | | | | | |
|--|----------------------------|---------------------|-------------|------------------|-----------------------|--------------|
| | Beneficios | | | Otros beneficios | | |
| | Pensiones | Prima de antigüedad | Terminación | Total | Post-empleo al retiro | Total |
| Importe de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) | \$ 4,678,460 | \$ 1,147,408 | \$ 657,956 | \$ 6,483,824 | \$ 267,861 | \$ 6,751,685 |
| Activos del plan a valor razonable | (4,979,320) | - | - | (4,979,320) | - | (4,979,320) |
| Pasivo (activo) neto proyectado (PNP) | \$ (300,860) | \$ 1,147,408 | \$ 657,956 | \$ 1,504,504 | \$ 267,861 | \$ 1,772,365 |

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

| | Beneficios | Otros beneficios posteriores al retiro |
|---|---------------|--|
| | 2024 | 2024 |
| 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 2024 asciende a \$1,105,915. Este concepto se registra dentro del rubro "Pagos anticipados y otros activos".

Nota 17. Patrimonio contable

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 se integra como sigue:

| | Diciembre |
|------------------------------------|-----------------------|
| | 2024 |
| Patrimonio contribuido | \$ 56,509,557 |
| Patrimonio ganado: | |
| Reservas de patrimonio | 10,875,380 |
| Resultado de ejercicios anteriores | 196,218,955 |
| Resultado neto ⁽¹⁾ | 37,025,610 |
| | 244,119,945 |
| Total del patrimonio contable | \$ 300,629,502 |

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 el Resultado integral considera los intereses que se acreditan a las subcuentas de vivienda de los derechohabientes de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit. Los montos de estos intereses acreditados a las subcuentas de vivienda y registrados como Gastos por intereses son \$134,501,407 para diciembre de 2024. La tasa de cantidad básica aplicada a las subcuentas de vivienda es del 6.9824% (Nota 3, inciso t)

Nota 18. Gastos por intereses

Al 31 de diciembre de 2024 se integra como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|--|------------------------------|
| Cantidad básica | \$ 134,501,407 |
| Cantidad de ajuste | - |
| Otros gastos financieros ⁽¹⁾ | 885,374 |
| Costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito | 472,129 |
| Intereses complementarios subcuenta de vivienda ⁽²⁾ | 240,311 |
| Intereses sobre pasivos por arrendamiento | 20,521 |
| | <u>\$ 136,119,742</u> |

(1) En diciembre de 2024 otros gastos financieros incluyen pérdida en cambios por \$21,720.

(2) 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.

Nota 19. Comisiones y tarifas cobradas

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|---|----------------------------|
| Administración de bienes | |
| Crédito en coparticipación, Mejoravit y ConstruYO | \$ 5,055,402 |
| CEDEVIS (Nota 8) | 107,208 |
| Total | <u>\$ 5,162,610</u> |

Nota 20. Comisiones y tarifas pagadas

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|--|--------------------------|
| Comisiones bancarias | \$ 140,146 |
| Comisiones de administración FANVIT (Nota 2) | 100,756 |
| Otras comisiones | 5,078 |
| Total | <u><u>\$ 245,980</u></u> |

Nota 21. Resultado por intermediación

Al 31 de diciembre de 2024 se integra como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|---|-----------------------------|
| Resultado por valuación a valor razonable | |
| Instrumentos financieros negociables | \$ 30,926,078 |
| Divisas | 7,385 |
| | <u><u>30,933,463</u></u> |
| Resultado por compraventa | |
| Instrumentos financieros negociables | 3,349,525 |
| Divisas | (5) |
| | <u><u>3,349,520</u></u> |
| | <u><u>\$ 34,282,983</u></u> |

Nota 22. Otros ingresos (egresos) de la operación, neto

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

a) Otros ingresos de la operación:

| | Diciembre 2024 |
|--|-------------------|
| Liberación de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas | \$ 813 |
| Utilidad por el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación | 12,192 |
| Utilidad en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación | 236,910 |
| Utilidad en venta de propiedades, mobiliario y equipo | 11,028 |
| Utilidad en venta de reserva territorial | 14,315 |
| Intereses a favor provenientes de préstamos a funcionarios y empleados | 33,252 |
| Otras partidas de los ingresos de la operación | 5,969,440 |
| Ingresos por recargos, actualizaciones y multas | 1,616,223 |
| Ingresos por penalizaciones a proveedores | 128,947 |
| Rendimiento neto de fideicomisos de Fondo de Jubilaciones y Pensiones | 577,627 |
| Otros ingresos por constancias CEDEVIS | 95,093 |

| | Diciembre 2024 |
|---|----------------------------|
| Resultado por la reversión de créditos coparticipados | \$ 432,313 |
| Otros ingresos de bienes adjudicados | 679,668 |
| Otros ingresos ⁽¹⁾ | 918,070 |
| Ingresos por la amortización anticipada de CEDEVIS | 1,509,680 |
| Ingresos por política de beneficios | 11,819 |
| Otros ingresos por valorización CEDEVIS | 391,826 |
| | <u>\$ 6,669,776</u> |

b) Otros egresos de la operación:

| | Diciembre 2024 |
|--|--------------------------------|
| Costos y gastos incurridos en la recuperación de cartera de crédito | \$ 2,099,984 |
| Afectaciones a la estimación de pérdidas crediticias esperadas ⁽²⁾ | 1,789,977 |
| Pérdida en el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación | 485,156 |
| Pérdida en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación | 116,465 |
| Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados | 1,747,327 |
| Otras partidas de los egresos de la operación | 12,840,132 |
| Otros egresos | 2,096,768 |
| Otros egresos de bienes adjudicados | 173,215 |
| Egresos por resoluciones del HCA ⁽³⁾ | 4,236,798 |
| Erogaciones de carácter fortuito | 77,223 |
| Autoseguro de crédito ⁽⁴⁾ | 6,170,265 |
| Regularización de Expedientes | 85,863 |
| | <u>\$ 19,079,041</u> |
| | <u>\$ (12,409,265)</u> |

⁽¹⁾ Se integra principalmente por cancelación de provisiones GAOV y juicios.

⁽²⁾ Se integra principalmente por la estimación por incobrabilidad de deudores diversos, reserva territorial y cuentas por cobrar a patrones.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Al 31 de diciembre de 2024, la Provisión por Autoseguro de crédito asciende a \$6,170,265. (Nota 15 c).

Nota 23. Cuentas de orden

a) Compromisos crediticios:

El INFONAVIT cuenta con compromisos para otorgar créditos al 31 de diciembre de 2024 por \$16,804,182, de los cuales \$370,149 corresponden a líneas de crédito no dispuestas.

b) Bienes en administración:

A continuación, se muestran los bienes en administración al 31 de diciembre de 2024:

| | Diciembre 2024 |
|-------------------------------|-------------------|
| Crédito CEDEVIS (I) | \$ 9,120,066 |
| INFONAVIT Total (II) | 17,671,445 |
| INFONAVIT más crédito (III) | 55,265,551 |
| Mejoravit (IV) ⁽¹⁾ | 2,945,681 |
| Manos a la obra (V) | 5,440 |
| | <hr/> |
| | \$ 85,008,183 |

⁽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 \$5,055,402, 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. El saldo insoluto de la cartera cedida al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$9,120,066.

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

| Fecha de colocación | Fideicomiso | Saldo insoluto de cartera en los fideicomisos | | |
|---------------------|-------------|---|--------------|------------------------|
| | | Diciembre 2024 | Tasa anual | Plazo original en años |
| 26/04/2007 | 80512 | \$ 1,669,057 | 4.35% | 22 |
| 29/07/2011 | 80632 | 1,034,357 | 4.50% | 28 |
| 01/02/2013 | 80661 | 1,738,850 | 3.30% | 28 |
| 11/10/2013 | 80674 | 2,056,017 | 3.46% | 28 |
| 18/07/2014 | 80716 | 974,447 | 2.49% | 28 |
| 10/09/2015 | 80739 | 1,647,338 | 2.80% | 28 |
| | | <hr/> | \$ 9,120,066 | |

II. Cartera administrada INFONAVIT total

El saldo al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$17,671,445, 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:

| | Diciembre 2024 |
|---------------------------------|---------------------------|
| Banco Nacional de México, S.A. | \$ 8,301,352 |
| Fideicomiso Hipotecario (FHIPO) | 3,823,912 |
| Banco Santander, S.A. | 2,460,405 |
| Banco Mifel, S.A. | 1,792,688 |
| Banco Mercantil del Norte, S.A. | 577,706 |
| Banco Ve por Más, S.A. | 715,382 |
| Total | <u>17,671,445</u> |

III. Cartera administrada INFONAVIT más crédito

El saldo al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$55,265,551, que representan el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado INFONAVIT más crédito, se integra como se muestra a continuación:

| | Diciembre 2024 |
|---------------------------------|--------------------------|
| Banco Nacional de México, S.A. | \$ 8,738,231 |
| Fideicomiso Hipotecario (FHIPO) | 10,197,362 |
| Banco Santander, S.A. | 4,310,962 |
| Banco Mifel, S.A. | 13,799,218 |
| Banco Mercantil del Norte, S.A. | 1,293,769 |
| HSBC, S.A. | 1,087,733 |
| Banco Ve por Más, S.A. | 6,613,025 |
| Scotiabank | 5,063,309 |
| Coppel | 4,161,942 |
| Total | <u>55,265,551</u> |

IV. Cartera administrada Mejoravit

El saldo al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$2,945,681 y representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado Mejoravit (antes Mejora tu Casa) y se integra de la siguiente manera:

| | Diciembre 2024 |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Banco Ve por más, S.A. | \$ 212,244 |
| Banco Mifel, S.A. | 733,786 |
| Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. | 867,342 |
| CI Banco, S.A. | 274,618 |
| Banco Monex, S.A. | 4,939 |
| Banco Multiva, S.A. | 576,249 |
| Banca, S.A. | 191,305 |
| Banco ABC Capital, S.A. | 1,593 |
| Bancoppel, S.A. | 83,605 |
| Total | \$ 2,945,681 |

V. Cartera administrada Manos a la obra

El saldo al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$5,440, y representa el valor de la cartera administrada por el INFONAVIT por cuenta de las instituciones financieras participantes en la originación de créditos del producto denominado Manos a la obra.

c) Colaterales recibidos por la entidad

Al 31 de diciembre de 2024, los colaterales por operaciones de reportos ascienden a \$26,402,628, mismo que se componen como se muestra a continuación:

| Títulos recibidos en reporto | | Diciembre 2024 | | | | | |
|----------------------------------|---------|----------------------|-------------------|----------------------|---------------|------------|--|
| Emisora | Títulos | Costo de adquisición | Intereses | Valor razonable | Días de Plazo | Tasa 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 | 1,017,366 | \$ 1,463 | \$ 1,018,829 | 2 | 10.10% | |
| Total | | \$ 26,158,916 | \$ 243,712 | \$ 26,402,628 | | | |

d) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3.

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|--|---------------------------|
| Intereses cartera hipotecaria con riesgo de crédito etapa 3 | \$ 57,115,929 |
| Intereses normales y moratorios de cartera con riesgo de crédito etapa 3 a desarrolladores | 739,176 |
| | \$ 57,855,105 |

e) Otras cuentas de registro

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|--|-----------------------------|
| Cartera administrada de créditos segregados ⁽¹⁾ (I) | \$ 382,208,366 |
| Créditos totalmente reservados (efecto neto) (II) | 265,311,193 |
| Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Administración (III) | 799,201 |
| Cartera de crédito vendida (IV) | 11,742,478 |
| Derechos de cobro de cartera (V) | 1,799,995 |
| Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el Retiro ⁽²⁾ | 108,469,668 |
| Aportaciones reconocidas por art. 37 de la Ley del INFONAVIT | 21,857,056 |
| Intereses moratorios | 9,081,588 |
| Fondo de Pensiones del Bienestar ⁽³⁾ | 5,547,418 |
| Otras cuentas de registro | 39,015,397 |
| Saldos de subcuentas de vivienda pendiente de devolución por la TESOFE (artículo 8vo transitorio de la Ley del INFONAVIT) ⁽⁴⁾ | 2,795,241 |
| | <hr/> \$ 848,627,601 |

- (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 a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento (CUOEF), párrafos 109 al 113.
- (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 2024 asciende a \$7,737,185. (Nota 14)
- (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 2024:

I. Cartera administrada de créditos segregados

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo insoluto de los créditos segregados considerando los intereses complementarios e indexación asciende a \$382,208,366.

II. Créditos totalmente reservados (efecto neto)

Al 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

| | Diciembre 2024 |
|-------------------------|-----------------------|
| Saldo al inicio del año | \$ 240,160,691 |
| Segregación de créditos | 37,732,753 |
| Recuperaciones | (12,582,251) |
| | <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 2024 asciende a \$799,201.

Durante 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 2024 asciende a \$11,742,478.

V. Derechos de cobro de cartera

Al 31 de diciembre de 2024 el INFONAVIT tiene constituidos en NAFIN dos fideicomisos 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 fideicomitidos, los citados derechos se disminuyen por la aplicación de los flujos recibidos de los fideicomisos. Asimismo, el INFONAVIT reconoce dichos flujos en el estado de resultado integral en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación, neto". Al 31 de diciembre de 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.

Nota 24. Gastos de administración, operación y vigilancia (GAOV)

Al 31 de diciembre de 2024 el GAOV asciende a \$14,057,679. 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 0.35%, el cual es inferior al 0.55% que establece como máximo el artículo 16, fracción VII de la Ley del INFONAVIT.

Nota 25. Administración Integral de Riesgos

A. Clasificaciones contables y valores razonables

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

iii. Valores razonables Nivel 3

Conciliación de valores razonables Nivel 3

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

| | Valor razonable derechos de cobro fiduciarios |
|---|--|
| Valor Razonable al 1 de enero de 2024 | \$ 6,803 |
| Pérdida o Ganancias por Valuación | (3,548) |
| Valor razonable al 31 de diciembre de 2024 | \$ 3,255 |

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 discrecionales, no discrecionales y no cuantificables por su operación alineada con su visión y misión:

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

Políticas de administración de riesgos

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

Las políticas de administración de riesgos del INFONAVIT se establecen para identificar, evaluar y analizar los riesgos 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 MATDO⁵ 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 Auditoria, y las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento.

⁵ MATDO (Máxima Autoridad en la Toma de Decisiones de Operación).

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 2024 se componen de la siguiente manera:

| | Valor de Mercado |
|--|-------------------------|
| Instrumentos financieros negociables | 95% |
| Instrumentos financieros para cobrar principal e interés | 2% |
| Instrumentos financieros recibidos en reporto | 3% |
| Total | 100% |

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-24 | | sep-24 | | dic-23 | |
|--------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| | Exposición (mdp) | Pérdida Esperada (mdp) | Exposición (mdp) | Pérdida Esperada (mdp) | Exposición (mdp) | Pérdida Esperada (mdp) |
| 12 meses | 98,345 | 742 | 93,453 | 711 | 85,040 | 380 |

- 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 12.62% del portafolio FANVIT), la Pérdida Esperada mostrada en la tabla anterior refleja el riesgo crediticio, calculada únicamente sobre aquellos instrumentos a los que 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 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

Tantos las apreciaciones como las depreciaciones fueron de un *notch*⁶ cada una. El movimiento de estas calificaciones crediticias no afectó considerablemente 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 2024 se resume de la siguiente manera.

| Calidad Crediticia | % |
|--------------------|---------------|
| Gubernamental | 82.69% |
| AAA | 14.99% |
| AA+ | 0.82% |
| AA | 1.18% |
| AA- | 0.31% |
| D | 0.01% |
| Total | 100% |

Al cierre de diciembre de 2024, el portafolio FANVIT estaba compuesto, principalmente, por inversiones en Renta Fija (75.35%) con una mayor concentración en papel gubernamental (57.97%).

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.

⁶ Notch: Se refiere a un nivel en la escala de calificaciones crediticias asignada por las agencias calificadoras. Un movimiento de un notch implica un cambio hacia arriba o hacia abajo en dicha escala, que refleja una mejora o deterioro en la percepción del riesgo crediticio del emisor o instrumento financiero.

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 conocida como Valor en Riesgo (VaR por sus siglas en inglés), que se define como la pérdida máxima esperada que podría registrar un portafolio de instrumentos financieros en un día a un nivel de confianza de 97.5%; el cálculo se realiza mediante matrices de escenarios de pérdidas y ganancias que proporciona el Proveedor de Precios y que son construidos mediante el método de Simulación Histórica a 1,000 días. Adicionalmente, el INFONAVIT realiza la evaluación de pérdidas y ganancias ante 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, el INFONAVIT considera el valor porcentual del VaR respecto al Activo Neto. El Activo Neto representa el valor activo del portafolio de inversión eliminando el efecto de operaciones en tránsito y de provisiones por concepto de depreciación e irrecuperabilidad.

Al cierre de diciembre de 2024, el VaR de mercado del portafolio FANVIT se mantuvo en 0.53%. Durante el cuarto trimestre de 2024, el VaR permaneció estable con un comportamiento similar al registrado al cierre del trimestre anterior. En consecuencia, el consumo del límite de VaR se mantuvo por debajo de los límites vigentes.

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 VaR de mercado.

En conjunto, el portafolio INFONAVIT (Fanvit y Tesorería) aumentó su VaR porcentual en 2 pb con respecto al trimestre anterior pasando de 0.49% a 0.51%. Este aumento se debe a la reducción del activo neto de la Tesorería entre septiembre y diciembre, causada por gastos operativos, lo que resultó en una menor inversión en liquidez y un mayor riesgo.

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 de mercado de cada portafolio estuvo por debajo del límite autorizado al 31 de diciembre de 2024.

Consumo de límites de VaR de Mercado por portafolio

| | Activo Neto (AN) | VaR (Dic24) | VaR/AN % | Límite* |
|------------------|-------------------------|--------------------|-----------------|----------------|
| Fanvit | 777,862,713 | 4,144,626 | 0.53% | 0.90% |
| Tesorería | 41,172,212 | - | 0.00% | 0.02% |
| INFONAVIT | 819,034,925 | 4,144,626 | 0.51% | 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.

* El H. Consejo de Administración (HCA) del INFONAVIT en su Sesión Ordinaria (SO) 905 aprobó la actualización de límites de Riesgo de Mercado, entrando en vigor el 1 de noviembre 2024.

Desde la perspectiva del portafolio por moneda, al cierre de diciembre de 2024, la moneda nacional registró una disminución de 1 pb en su VaR porcentual, mientras que el dólar y la UDI presentaron incrementos. 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 | | |
|------------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| | (Dic24) | VaR (Dic24) | %VM |
| MXN | 474,065,865 | 2,434,159 | 0.51% |
| UDI | 149,424,327 | 854,980 | 0.57% |
| USD | 197,212,677 | 2,937,677 | 1.49% |
| INFONAVIT | 820,702,869 | 4,144,626 | 0.51% |

En el caso del VaR con respecto al patrimonio contable del Instituto (\$300,629,502), se observa que incrementó 2pb con respecto al cierre de 2023.

VaR respecto al Patrimonio Contable

| Portafolio | VaR (Dic24) | %PC |
|-------------------|--------------------|--------------|
| Fanvit | 4,144,626 | 1.38% |
| Tesorería | - | 0.00% |
| INFONAVIT | 4,144,626 | 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 2024, se muestran a continuación:

| | + 100 PB | - 100 PB |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Sensibilidad Total INFONAVIT = | (24,585,768) | 27,319,471 |
| | Por factor de riesgo | |
| Sensibilidad a tasas de interés = | (27,819,775) | 30,553,478 |
| Sensibilidad a renta variable = | 1,652,917 | (1,652,917) |
| Sensibilidad a tipos de cambio = | 1,581,090 | (1,581,090) |

iii. Valores promedio

El valor de mercado, activo neto y VaR promedio en el cuarto trimestre de 2024 de las inversiones en instrumentos financieros* se muestra a continuación:

| Enero– diciembre 2024 | Valor de Mercado (mdp) | Activo Neto (AN) | VaR (%AN) |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Tesorería | 49,155,940 | 49,213,220 | 0.00% |
| FANVIT | 775,002,655 | 774,484,459 | 0.53% |
| INFONAVIT | 824,158,595 | 823,697,679 | 0.50% |

* Considera inversiones en instrumentos financieros y divisas.

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

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

| Enero - Diciembre 2024 | VaR (%PC) |
|-----------------------------------|------------------|
| Tesorería | 0.00% |
| FANVIT | 1.34% |
| INFONAVIT | 1.34% |

Riesgo de liquidez

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

El objetivo del INFONAVIT en la administración del riesgo de liquidez es asegurar que se mantenga 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 2024 se mantiene en un mínimo de 10,000 millones de pesos. Al cierre de diciembre de 2024, el SML presentó los siguientes niveles:

| Consumo de límites Saldo Mínimo de Liquidez | | |
|---|-----------------|-------------------|
| Saldo Tesorería (mdp) | Límite (mdp) | SML (Jun 2024) |
| 41,102,843 | 10,000,000 | 411% |

De manera adicional, la Coordinación General de Riesgos adopta, de manera prudencial y siguiendo las mejores prácticas de la industria, una métrica que sea capaz de revelar el nivel de liquidez que guardan los activos convertibles en efectivo con respecto de los flujos de efectivo programados. Esta métrica es el Coeficiente de Cobertura de Liquidez (CCL), que se ha convertido en el estándar internacional para las instituciones financieras desde 2013, diseñado por el Comité de Basilea para ser adaptado por parte de los órganos supervisores locales.

El objetivo del Coeficiente de Cobertura de Liquidez es promover la resistencia a corto plazo del perfil de riesgo de liquidez de las instituciones financieras. Con este fin, el CCL garantiza que las instituciones financieras tengan un fondo adecuado de activos líquidos de alta calidad y libres de cargas que puedan convertirse fácil e inmediatamente en efectivo en los mercados privados, con el fin de cubrir sus necesidades de liquidez en un escenario de problemas de liquidez de 30 días naturales. Dicha métrica está definida de la siguiente manera:

$$\text{Coeficiente de Cobertura de Liquidez} = \frac{\text{Activos Líquidos Computables}}{\text{Flujo Neto Total de Salidas de Efectivo}}$$

Al cierre de diciembre de 2024, el Coeficiente de Cobertura de Liquidez mostró los siguientes niveles:

| Consumo de límites | | Coeficiente de Cobertura de Liquidez |
|---------------------------|------------------------------|---|
| | Flujo Neto de Salidas | |
| Activos Líquidos | (mdp) | CCL |
| Computables (mdp) | | (Dic 2024) |
| 639,100,776 | 201,670,024 | 316.90% |

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 | 1,955,570,088 | 21,726,695 |
| Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable | 34,998,706 | 158,550 |
| Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's | 154,252,905 | 9,493,642 |
| Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general | 332,357,675 | 774,352 |
| Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio | 79,409 | 9,529 |
| 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 | 226,240,701 | 36,838,205 |

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

| Desglose de los activos ponderados sujetos a riesgo de crédito | | |
|---|--------------------------------------|---|
| Concepto | Activos ponderados por riesgo | Requerimiento por pérdidas inesperadas |
| Grupo II (ponderados al 20%) | 157,921 | 12,634 |
| Grupo III (ponderados al 20%) | 858,735 | 68,699 |
| Grupo III (ponderados al 50%) | 932 | 75 |
| Grupo IV (ponderados al 20%) | 3,640,858 | 291,269 |
| Grupo V (ponderados al 20%) | 50,436 | 4,035 |
| Grupo VI (ponderados al 50%) | 178,904,489 | 14,312,359 |
| Grupo VI (ponderados al 75%) | 127,826,731 | 10,226,138 |
| Grupo VI (ponderados al 100%) | 910,222,926 | 72,817,834 |
| Grupo VII (ponderados al 20%) | 12,471,044 | 997,684 |
| Grupo VII (ponderados al 50%) | 7,179,263 | 574,341 |
| Grupo VII (ponderados al 1250%) | 635,850 | 50,868 |
| Grupo IX (ponderados al 125%) | 242,919,159 | 19,433,533 |
| Grupo X (ponderados al 100%) | 120,381,116 | 9,630,489 |
| Grupo XI (ponderados al 1250%) | 219,608,993 | 17,568,719 |

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

| Total activos ponderados sujetos a riesgos | | |
|---|--|--|
| Tipo de riesgo | Requerimientos por pérdidas inesperadas | Activos ponderados por riesgo totales |
| Crédito | 145,988,677 | 1,824,858,453 |
| Mercado | 69,000,973 | 862,512,162 |
| Operacional | 9,285,315 | 116,066,441 |
| Totales | 224,274,965 | 2,803,437,056 |

Evaluación de Suficiencia Patrimonial

El INFONAVIT en conjunto con la CNBV, realiza ejercicios anuales de evaluación de suficiencia del patrimonio con referencia a la exposición de sus riesgos, y a su capacidad para absorber pérdidas, así como para continuar operaciones en el corto plazo.

Las metodologías empleadas por el INFONAVIT parten de lo estipulado en los diversos instructivos enviados por el regulador. Por otra parte, para la estimación del escenario interno de dicho ejercicio, se hace uso de las proyecciones de los distintos conceptos de los estados financieros, mismos que son aprobados y presentados en el Plan Financiero y Estratégico vigente.

Los resultados del Ejercicio de Evaluación de Suficiencia Patrimonial 2023, en su escenario interno, revelan que el Instituto cuenta con un nivel de patrimonio suficiente para cubrir la exposición a sus diferentes tipos de riesgo, así como para continuar con sus operaciones en el corto plazo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2024 está constituido por:

| Número de créditos | Saldo | Riesgo crédito | Riesgo extensión | Reservas totales | % Prob. Incumplimiento (1) | % Severidad (1) |
|--------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------------------|-----------------|
| 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 2024.

| | % Prob. Incumplimiento (1) | % Severidad (1) | Saldo | Riesgo crédito | Cobertura Riesgo crédito | Riesgo extensión | Reservas totales | % Reservado |
|--------------|----------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| ROA | 9.7% | 14.3% | \$ 1,292,493,714 | \$ 31,017,433 | 2.4% | \$ 33,482,222 | \$ 64,499,655 | 5.0% |
| REA | 55.7% | 38.3% | \$ 518,926,866 | \$ 139,085,113 | 26.8% | \$ 30,813,828 | \$ 169,898,941 | 32.7% |
| PRÓRROGA | 11.9% | 23.6% | \$ 53,803,315 | \$ 1,999,877 | 3.7% | \$ 2,394,914 | \$ 4,394,791 | 8.2% |
| TOTAL | 22.6% | 21.3% | \$ 1,865,223,895 | \$ 172,102,423 | 9.2% | \$ 66,690,964 | \$ 238,793,387 | 12.8% |

| | % Prob. Incumplimiento (1) | % Severidad (1) | Saldo | Riesgo crédito | Cobertura Riesgo crédito | Riesgo extensión | Reservas totales | % Reservado |
|--------------|----------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| Etapa 1 | 6.1% | 17.0% | \$ 1,493,704,302 | \$ 24,633,369 | 1.6% | \$ 65,175,203 | \$ 89,808,572 | 6.0% |
| Etapa 2 | 56.3% | 31.0% | \$ 40,815,705 | \$ 10,308,168 | 25.3% | \$ 474,660 | \$ 10,782,828 | 26.4% |
| Etapa 3 | 92.8% | 39.1% | \$ 330,703,888 | \$ 137,160,886 | 41.5% | \$ 1,041,101 | \$ 138,201,987 | 41.8% |
| TOTAL | 22.6% | 21.3% | \$ 1,865,223,895 | \$ 172,102,423 | 9.2% | \$ 66,690,964 | \$ 238,793,387 | 12.8% |

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. Para la administración del riesgo tecnológico se identifican, analizan, evalúan y comunican los riesgos de mayor importancia que podrían comprometer la operación del Instituto, generando reportes periódicos donde se plasman los riesgos priorizados, que a su vez consolidan los riesgos tecnológicos de mayor importancia para el 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 vulnerabilidades, para así proceder a la identificación de escenarios de riesgo tecnológico, los roles y responsables, y su perfilamiento. Adicionalmente, y durante la fase de Análisis y Evaluación, se identifican los procesos enfocados directamente al servicio de las personas Derechohabientes o Acreditadas, y se aplican cuestionarios al personal operativo y tecnológico 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, se lleva el monitoreo a través de indicadores de riesgo (KRIs por sus siglas en inglés), y el seguimiento a los niveles de tolerancia definidos previamente, 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 comunicación de la gestión de riesgos tecnológicos se realiza a través del Informe de Riesgos, reportado mensualmente al Comité 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 2024, 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 2024, el 62% es atribuible a fraudes externos (suplantación de identidad en créditos hipotecarios L-II), el 30% corresponden a desastres naturales y otros acontecimientos externos y el 8% restante a ejecución, entrega y gestión de proceso. 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 2024, el pasivo contingente por juicios en proceso asciende a \$430,219 los cuales se encuentran debidamente reservados.

Con relación al riesgo tecnológico durante 2024, se monitoreó y dio seguimiento a 6 riesgos a través de 33 indicadores, y sus respectivos niveles de tolerancia. En diciembre de 2024, se monitorearon 5 riesgos de los cuales, 3 se mantienen dentro de los niveles aceptables conforme a lo establecido por los dueños de los indicadores, y 2 presentan niveles no tolerables.

La Coordinación General 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 2024, 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 2024, de los 16 indicadores monitoreados de riesgo reputacional, once se mantienen dentro de los niveles aceptables, dos en nivel tolerable, dos se encuentran en proceso de ser reportados y uno se encuentra por arriba de la tolerancia.

En lo que respecta al riesgo estratégico, el indicador que da seguimiento al avance en la implementación de seis proyectos estratégicos institucionales vigentes no muestra ninguna iniciativa por arriba de los niveles tolerables. Mientras que, de los mismos seis proyectos, sólo dos se mantienen por arriba de la tolerancia con relación al indicador estratégico global.

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

Nota 26. Compromisos y contingencias

En el curso normal de sus operaciones, el INFONAVIT ha sido objeto de juicios y reclamaciones; sobre aquellos que espera se tenga un efecto desfavorable se constituyen las provisiones correspondientes. Al 31 de diciembre de 2024, se tienen provisiones registradas por un importe de \$430,219 de los cuales existen 391 juicios en demandas por extrabajadores del INFONAVIT, mismos que al ser trámites judiciales no se cuenta con un plazo fijo para su posible pago, se estima que estos puedan durar entre 6 meses y dos años.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024 el pasivo por juicios civiles mercantiles y penales en proceso ascendió a \$434,683.

Al 31 de diciembre de 2024, el INFONAVIT tiene identificado adeudos por juicios masivos, los cuales pueden o no resultar en una sentencia firme de adjudicación. Los gastos judiciales estrictamente necesarios para la adjudicación por reembolso a despachos y por servicios devengados al 31 de diciembre de 2024 ascienden a \$9,000,896, los cuales, se encuentran registrados en el rubro de "Otras cuentas por pagar"; asimismo bajo el proceso de reembolso existe el registro de deudores por dichos gastos judiciales, constituidos por probables reembolsos derivado de la gestión de la adjudicación, los cuales ascienden a \$1,347,680, y se encuentran registrados dentro del rubro de "Otras cuentas por cobrar, (neto)" (Nota 8).

Nota 27. 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 2025, así como la naturaleza y el efecto contable derivado de su adopción.

Mejoras a las NIF 2025

En diciembre de 2023 y 2024, el CINIF emitió los documentos llamados “Mejoras a las NIF 2025” y “Mejoras a las NIF 2024”, respectivamente, que contienen modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes. Las principales mejoras que generan cambios contables son las siguientes:

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

Se incluyó en el Marco Conceptual de las NIF, la revelación de políticas contables importantes con el fin de que las entidades hagan una revelación más efectiva de las mismas, de acuerdo con el concepto de importancia relativa.

La revelación de políticas contables importantes es necesaria para que los usuarios puedan entender la información sobre transacciones y otros eventos reconocidos o revelados en los estados financieros, considerando no solo el tamaño de la transacción sino también su naturaleza.

La revelación de políticas contables es más útil para el usuario cuando incluye información específica de la entidad en lugar de solo información estandarizada o que duplica o resume el contenido de los requerimientos de las NIF particulares.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, *Cambios contables y correcciones de errores*.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de INFONAVIT

(ii) NIF B-2, *Estado de flujos de efectivo*

Derivado de las necesidades de los usuarios de los estados financieros de información adicional sobre los acuerdos de financiamiento a proveedores, conocido también como factoraje inverso, debido a que tienen dificultades para:

a) analizar el importe total y las condiciones de la deuda de una entidad, especialmente cuando los pasivos financieros que forman parte los acuerdos se clasifican como cuentas comerciales y otras cuentas por pagar;

- b) identificar los flujos de efectivo de operación y de financiamiento que surgen de los acuerdos, influyendo en la comprensión de cómo los acuerdos afectan los flujos de efectivo de una entidad y las razones financieras asociadas;
- c) comprender el efecto que tienen los acuerdos sobre la exposición de una entidad al riesgo de liquidez; y
- d) comparar los estados financieros de una entidad que utiliza este tipo de acuerdos con los de una entidad que no los utiliza.

Se propone adicionar normas de revelación generales con el fin de proporcionar información sobre los acuerdos de financiamiento a proveedores que le permitan a los usuarios de los estados financieros entender este tipo de acuerdos y sus efectos en los mismos.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de INFONAVIT.

(iii) NIF B-15, Conversión de monedas extrajeras

Se concluyó que la NIF B-15 no establece qué debe hacer una entidad cuando en la fecha de conversión de monedas extranjeras se determina que cierta moneda no es intercambiable por lo que se sugiere incluir la normativa aplicable, en convergencia con las modificaciones realizadas a la IAS 21, *Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera*.

Esta mejora permite la convergencia entre la NIF B-15 y la IAS 21, por lo que se elimina dicha diferencia.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de INFONAVIT.

(iv) NIF B-3, Estado de resultado integral, NIF B-16, Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos y NIF C-3, Cuentas por cobrar

Se elimina la opción de presentar por separado los ingresos por la venta de bienes o por la prestación de servicios de los descuentos y bonificaciones otorgados a los clientes, así como las devoluciones efectuadas. Debe presentarse el importe de los ingresos netos de descuentos, bonificaciones, así como de las devoluciones.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de INFONAVIT.

(v) NIF C-6, Propiedades, plata y equipo

Dentro de la NIF C-6 se establecen diversos métodos de depreciación de activos fijos, entre los que se incluye el método de “depreciación especial”; no obstante, actualmente, después de varios años de haber emitido esta NIF, se concluyó que dicho método no debe considerarse propiamente un método de depreciación sino solo una forma práctica de aplicar cualquier otro de los métodos mencionados en la NIF, por lo que fue eliminado; no obstante, considerando que esta metodología se basa en utilizar tasas promedio de depreciación sobre una base de un grupo de activos poco importantes, una entidad puede continuar utilizando estas determinaciones ponderadas, siempre que se atienda al concepto de importancia relativa.

Adicionalmente, se incluye en la NIF la descripción de cada uno de los métodos de depreciación, aun y cuando se pueden consultar en la Guía de aplicación NIF C-6 GA Guía de aplicación A - Implementación de la NIF, de la NIF C-6 que se encuentran en la página del CINIF.

Las disposiciones de esta Mejora entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2025, permitiéndose su aplicación anticipada para el ejercicio 2024, siempre que la entidad opte por aplicar de manera anticipada las revelaciones señaladas en las NIF particulares de acuerdo con el tipo de entidad que le corresponda. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de INFONAVIT.

(vi) NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar

Baja de pasivos financieros

En convergencia con las modificaciones realizadas a la NIIF 9, Instrumentos Financieros se adicionaron ciertos requisitos para dar de baja un pasivo financiero cuando se realiza su pago en efectivo utilizando un sistema de pagos electrónico.

La disposición de esta mejora entra en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2026; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2024. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.

Asimismo, se incluyen como parte de las mejoras a la NIF C-19 lo siguiente:

Revelación eventos contingentes

Se incluyó para comprender de mejor manera la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros con cláusulas contingentes, por ejemplo, los bonos ASG o temáticos, que están vinculados al cumplimiento de un objetivo ambiental, social o de gobernanza, se sugirió que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros conocer la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros, como inversionista y/o emisor de este tipo de instrumentos. Los requerimientos de revelación que se proponen serán aplicables únicamente para EIP.

La disposición de esta mejora entra en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2026; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2024. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de INFONAVIT.

(vii) NIF C-20, Instrumentos financieros para cobrar principal e interés

Se incluyó la aclaración del tratamiento de un IFCPI cuando tiene cláusulas contractuales que podrían cambiar el importe de los flujos de efectivo contractuales en función de que tenga lugar (o no) la materialización de un evento contingente que no esté directamente relacionado con los cambios en los riesgos y costos de los flujos de efectivo conforme lo establece la NIF C-20 “Instrumentos financieros para cobrar principal e interés”.

La disposición de esta mejora entra en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2026; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2024. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de INFONAVIT.

(viii) NIF D-1, Ingresos por contratos con clientes

Se incluyó una modificación a la NIIF 17, *Contratos de seguro*; en la que para el reconocimiento contable de contratos cuyo propósito principal es la prestación de servicios a un pago fijo y cuya sustancia económica es similar a la de un contrato de seguro, una entidad puede optar por aplicar la NIIF 15, *Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes*, en lugar de la NIIF 17 si, y solo si, se cumplen las condiciones especificadas.

Por su parte, el CINIF considera que una entidad que aplica NIF, al emitir contratos que en sustancia económica sean similares a un contrato de seguro, es decir, a un contrato en el que una de las partes (emisora del contrato) acepta un riesgo de seguro significativo de la otra parte (tenedor del contrato), acordando compensar al tenedor si ocurre un evento futuro incierto (el evento asegurado) que afecte de forma adversa al tenedor del seguro, debe aplicar la NIF D-1, *Ingresos por contratos con clientes*, para su reconocimiento contable, eliminando en estos casos la opción de aplicar de manera supletoria la NIIF 17. Por tal razón, se sugiere una modificación al alcance de la NIF D-1, siempre y cuando se cumpla con las condiciones especificadas en la propia normativa.

La disposición de esta mejora entra en vigor para los ejercicios que se inicien a partir del 1º de enero de 2025; se permite su aplicación anticipada para el ejercicio 2024. Los cambios contables que surjan, en su caso, deben reconocerse con base en la NIF B-1, Cambios contables y correcciones de errores.

La adopción de esta Mejora no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de INFONAVIT.

Nota 28. Hechos posteriores

Reforma de la Ley del INFONAVIT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 29. Autorización

Los estados financieros consolidados adjuntos 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; consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.