



Gobierno de  
**México**



# Informe Anual de Actividades

## Ejercicio 2025



**2026**  
año de  
Margarita  
**Maza**

## Contenido

<b>Presentación.....</b>	<b>3</b>
<b>Entorno económico.....</b>	<b>4</b>
<b>Resultados de Objetivos Institucionales.....</b>	<b>7</b>
<b>Resultados Financieros.....</b>	<b>39</b>
<b>Indicadores clave de desempeño .....</b>	<b>42</b>
<b>Riesgos a los que está expuesto el INFONAVIT.....</b>	<b>44</b>

## Presentación

Se presenta el Informe Anual de Actividades (IAA) 2025 al H. Consejo de Administración del Infonavit, con el propósito de dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 10, fracción II; artículo 16, fracción IV, y artículo 23, fracción IV de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), así como a lo dispuesto en los artículos 5, 169 y 180 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento.<sup>1</sup>

El Informe contiene un análisis del entorno económico, con el fin de contextualizar el desempeño del Instituto; la presentación de los resultados de los objetivos institucionales al cierre de año; los resultados financieros y los principales riesgos a los que está expuesto el Instituto. Asimismo, se incluyen los avances de los proyectos institucionales desarrollados durante el ejercicio.

Considerando lo anterior, el IAA 2025 ofrece una visión integral, transparente y verificable del desempeño del Infonavit durante el último año, con lo que reafirma su compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas.

---

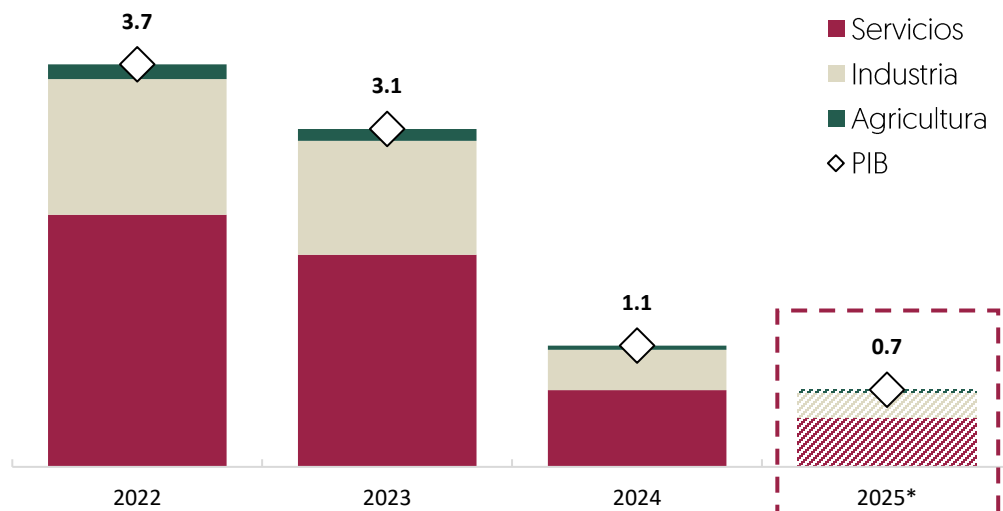
<sup>1</sup> Conocida como CUOEF por el acrónimo de Circular Única de Órganos y Entidades de Fomento.

## Entorno económico

- **Desempeño de la economía mexicana**

Durante el 2025, la actividad económica de México moderó su ritmo de crecimiento en un entorno marcado por la incertidumbre comercial y la volatilidad en los mercados financieros. En particular, durante los primeros tres trimestres del año, el Producto Interno Bruto (PIB) registró un crecimiento acumulado de 0.7% en cifras desestacionalizadas. Al comparar el crecimiento del PIB con la estimación propuesta en el escenario central del Plan Estratégico y Financiero (PEF) 2025 de 1.5%, se tiene una brecha de 0.8 punto porcentual a la baja respecto al estimado.

**GRÁFICA 1. CRECIMIENTO DEL PIB Y SUS COMPONENTES.**  
Variación anual, contribuciones



Notas: \*Información preliminar con base en la estimación oportuna del PIB al 4T-2025 publicada por INEGI el 30 de enero del 2025.  
Fuente: INEGI.

Con relación al mercado laboral, durante 2025, de acuerdo con datos del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), se crearon 278 mil 697 nuevos empleos, lo cual representó un crecimiento anual de 1.3%. El salario base de cotización promedio de los puestos de trabajo alcanzó un monto de 627.9 pesos, lo que implicó un crecimiento nominal anual de 6.9%.

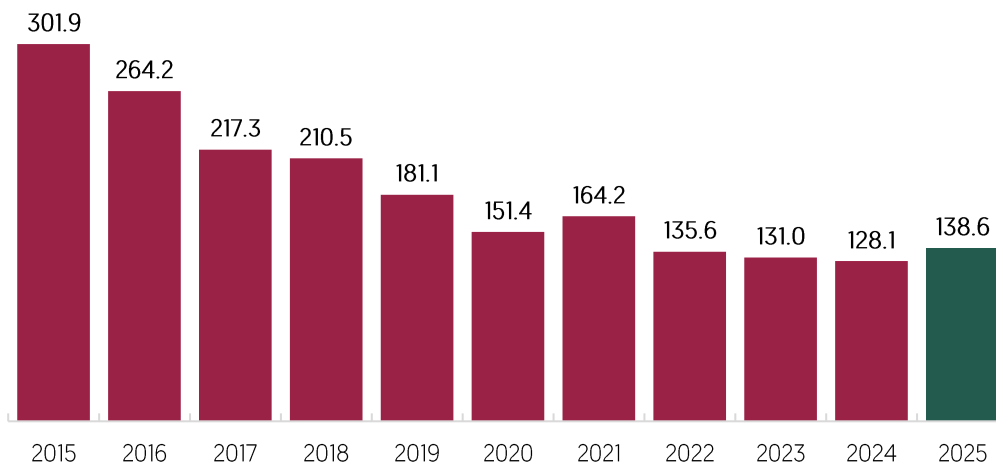
El nivel de inflación se ubicó en 3.6% en diciembre de 2025, en línea con la cifra estimada en el PEF 2025 de 3.7%. En términos anuales, el nivel de inflación observado al cierre del año implicó una disminución de 0.52 puntos porcentuales comparado con el nivel de 4.2% registrado un año antes. En línea con este desempeño, la tasa de interés de referencia del Banco de México pasó de un nivel de 10% en diciembre de 2024 a uno de 7% al cierre del 2025.

- **Sector vivienda y mercado hipotecario**

De acuerdo con el Índice de Formación Bruta de Capital Fijo del INEGI, en octubre de 2025, la construcción residencial presentó un crecimiento de 11.8 % anual. El comportamiento de este indicador se encuentra en línea con la dinámica que muestra la producción de vivienda reportado en la Encuesta Nacional de Empresas Constructoras [ENEC], la cual indica que en octubre de 2025 el valor de la producción de vivienda presentó un repunte anual de 10.4 % real.

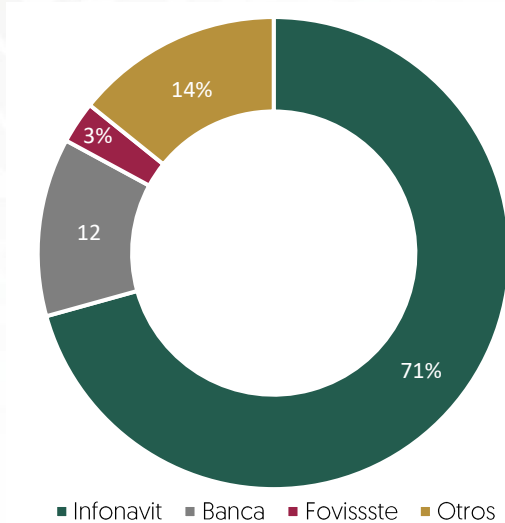
Considerando únicamente el número de viviendas producidas por las desarrolladoras que se reportaron en el Registro Único de Vivienda [RUV] al final del 2025, la tendencia decreciente en la producción de vivienda a nivel nacional se detuvo por primera vez en 10 años; en específico, se produjeron 8.2 % más viviendas que en 2024. Por su parte, el Índice de Precios de la Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal [SHF], registró un crecimiento del 8.9% anual en los precios de la vivienda al cierre del tercer trimestre del 2025, mientras que el crecimiento del ingreso nominal promedio de la derechohabencia fue de 7% anual al cierre del cuarto trimestre.

GRÁFICA 2. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA  
Miles de viviendas

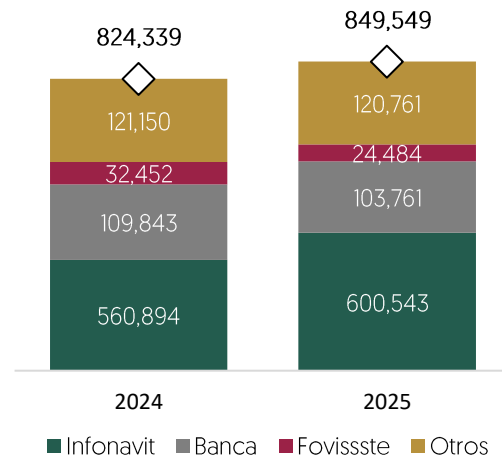


En 2025, el sistema de financiamiento para la vivienda mantuvo una trayectoria de crecimiento impulsada principalmente por el INFONAVIT. Entre enero y noviembre, se originaron 849,549 créditos por un monto total de 530.1 miles de millones de pesos (mmdp), lo que se tradujo en variaciones anuales de 3.1% y 1.3%, respectivamente. Acorde con este desempeño, el Instituto contó con una participación del 71% en el mercado hipotecario, superior al 14% observado por otros organismos de vivienda, el 12% de la banca comercial y al 3% de Fovissste.

GRÁFICA 3. PARTICIPACIÓN POR INSTITUCIÓN EN EL MERCADO HIPOTECARIO. Enero a noviembre de 2025



GRÁFICA 4. CRÉDITOS OTORGADOS PARA LA VIVIENDA POR INSTITUCIÓN Enero a noviembre de cada año



Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), Portafolio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y Sistema de Información Infonavit (SII).

Tabla 1. Financiamiento por institución, enero-noviembre

Institución	Monto otorgado [miles de millones de pesos, nov-25] <sup>1</sup>		
	Nov-2024	Nov-2025	Var. % real anual
Banca	265.0	254.8	-3.8
Fovissste	31.0	25.8	-16.8
Infonavit	221.3	243.8	10.2
Otros	6.2	5.7	-8.1
<b>Total</b>	<b>523.5</b>	<b>530.1</b>	<b>1.3</b>

Notas: 1/ Miles de millones de pesos a precios constantes de noviembre 2025. Los montos fueron deflactados con el Índice Nacional de Precios al Consumidor.

Fuente: Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), Portafolio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y Sistema de Información Infonavit (SII).

## Resultados de Objetivos Institucionales

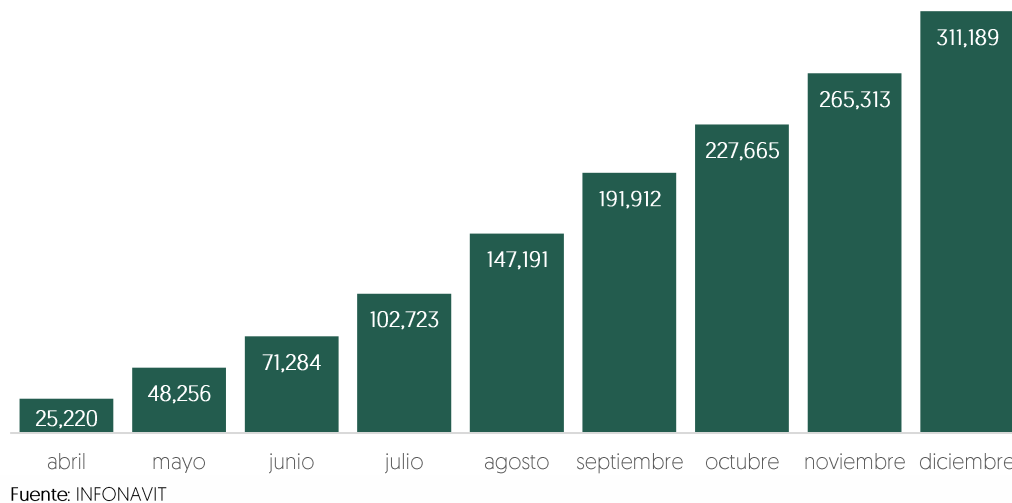
**Objetivo Estratégico 1. Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.**

- **Programa de Vivienda para el Bienestar**

La contribución del INFONAVIT en el Programa de Vivienda para el Bienestar (PVB) se formalizó el 21 de febrero de 2025 con el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) donde se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones de la Ley del INFONAVIT, ampliando las facultades del Instituto para coordinar, financiar, ejecutar e invertir en programas de construcción de vivienda con orientación social. Posteriormente, el 19 de marzo de 2025, el Instituto y la Comisión Nacional de Vivienda constituyeron la empresa filial denominada INFONAVIT Constructora, S.A. de C.V. (INCO).

La implementación del Programa al cierre del 2025 mostró avances relevantes, en particular, la aprobación de 311,189 viviendas<sup>2</sup> a través de 258 proyectos, superando con esto la meta de 300 mil viviendas programadas para 2025. El avance respecto de la meta anual fue del 104%, y considerando la meta sexenal de 1.2 millones de viviendas, fue del 26%.

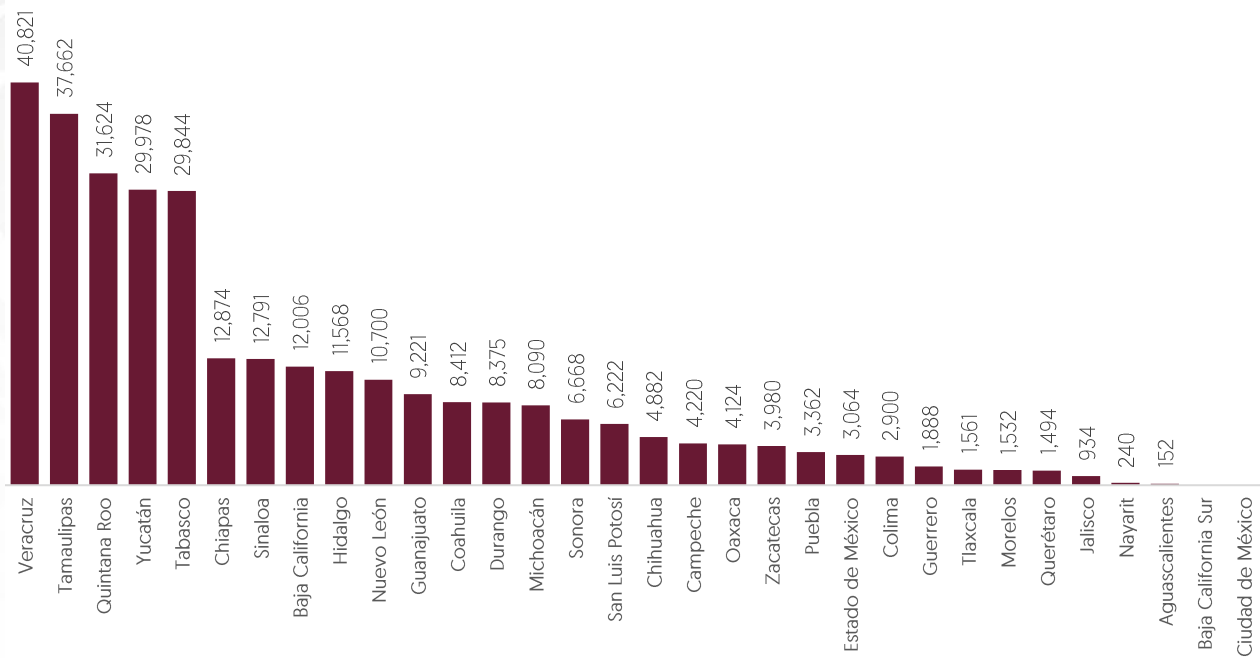
**GRÁFICA 5. TRAYECTORIA DE LAS VIVIENDAS COMPROMETIDAS EN LOS CONTRATOS APROBADOS**



A nivel de entidad federativa, el 55% de las viviendas contratadas se concentró en Veracruz, Tamaulipas, Quintana Roo, Yucatán y Tabasco. Salvo en la Ciudad de México, en el resto de los estados de la república el INFONAVIT iniciaron las acciones coordinadas con desarrolladores y gobiernos locales para impulsar la edificación de viviendas.

<sup>2</sup> Las viviendas aprobadas son el total de aquellas que forman parte de algún proyecto de construcción o de un contrato que han recibido aprobación por parte del INFONAVIT.

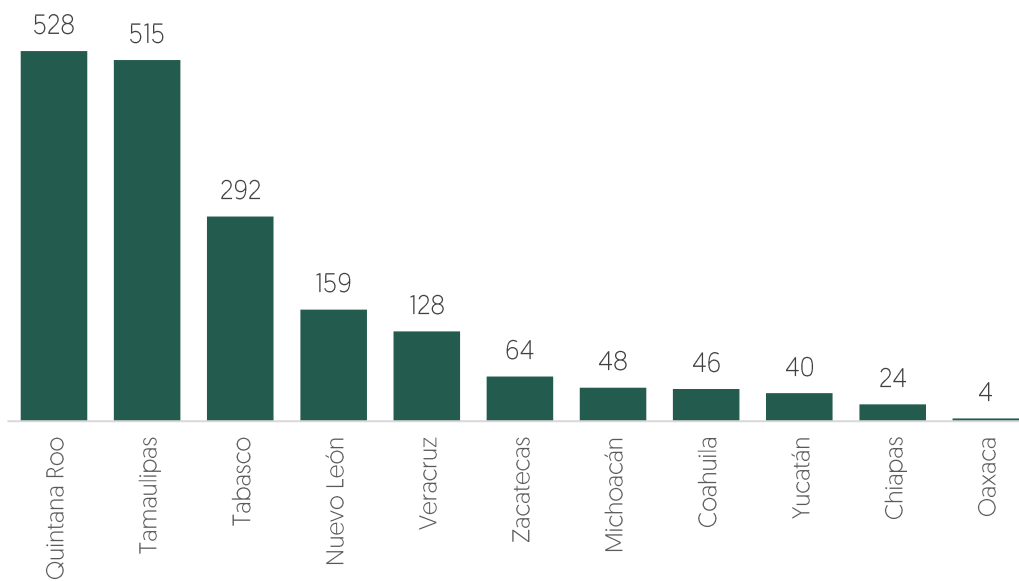
GRÁFICA 6. DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS EN CONTRATOS APROBADOS



Fuente: INFONAVIT

Al cierre de 2025 se terminaron de edificar 1,848 viviendas cuyo tamaño es de al menos 60 metros cuadrados con dos recámaras, sala-comedor, cocina, baño completo y patio de servicio. Cuentan con áreas verdes, además de disponer de todos los servicios como agua, luz, drenaje, se encuentran cercanas a escuelas, comercios y hospitales.

GRÁFICA 7. VIVIENDA TERMINADA POR ESTADO



Fuente: INFONAVIT

Para la colocación de las viviendas se estableció una estrategia de comercialización que a diciembre de 2025 contó con 27 puntos de venta operando: una vez habilitado el punto de venta, se firma un contrato preparatorio de compraventa, previo a la originación del crédito, con lo que las personas derechohabientes se perfilan como propietarias, incluso si la vivienda aún no está terminada. En este contexto, al cierre del año se colocaron 3,660 viviendas.

**TABLA 2. VIVIENDAS COLOCADAS POR ESTADO**

No	Estado	Viviendas Colocadas
1	Quintana Roo	1,344
2	Tabasco	390
3	Nuevo León	368
4	Tamaulipas	311
5	Veracruz	272
6	Chiapas	232
7	Yucatán	189
8	Oaxaca	183
9	Michoacán	138
10	Guanajuato	107
11	Coahuila	69
12	Sinaloa	57
<b>Total</b>		<b>3,660</b>

Fuente: INFONAVIT

Los grupos en situación de vulnerabilidad son la prioridad del PVB; como resultado, en 2025 las personas jóvenes [18 - 29 años] tuvieron mayor porcentaje de colocación de vivienda [39%]. Asimismo, el 16% han sido para mujeres de 18 a 29 años, 19% para el grupo de 30 a 39 años y 11% entre mujeres de 40 a 49 años. En total, 50% de la vivienda colocada benefició a las mujeres.

**TABLA 3. VIVIENDAS COLOCADAS EDAD Y GÉNERO**

Rango de Edades	Hombres [%]	Mujeres [%]	Total [%]
Jóvenes [18-29]	22.43	16.12	38.55
Adultos [30-39]	18.03	19.45	37.49
Adultos [40-49]	7.32	10.52	17.84
Adultos [50-59]	2.10	3.91	6.01
Adultos Mayores (>60)	0.03	0.08	0.11
<b>Total</b>	<b>49.92%</b>	<b>50.08</b>	<b>100.00</b>

Fuente: INFONAVIT

Siguiendo la máxima "Por el bien de todos, primero los pobres", de las 3 mil 660 viviendas el 86%, han sido colocadas entre población derechohabiente que percibe de un salario mínimo a 1.5 y 14% entre personas derechohabientes que ganan de 1.5 a dos veces el salario mínimo.

Finalmente, en línea con los criterios de transparencia y rendición de cuenta a los que está sujeto el INFONAVIT, se desarrolló una plataforma digital para difundir los avances del PVB, incluyendo actividades, programas y proyectos de la empresa filial. Actualmente, se cuenta con información de los contratos celebrados entre INCO y las empresas desarrolladoras. Desde su publicación el 30 de agosto de 2025 al 31 de diciembre del mismo año, se registraron 7,665 visitas.

<https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/constructora>

- **Línea III Construcción de vivienda en proyecto integral Mixto**

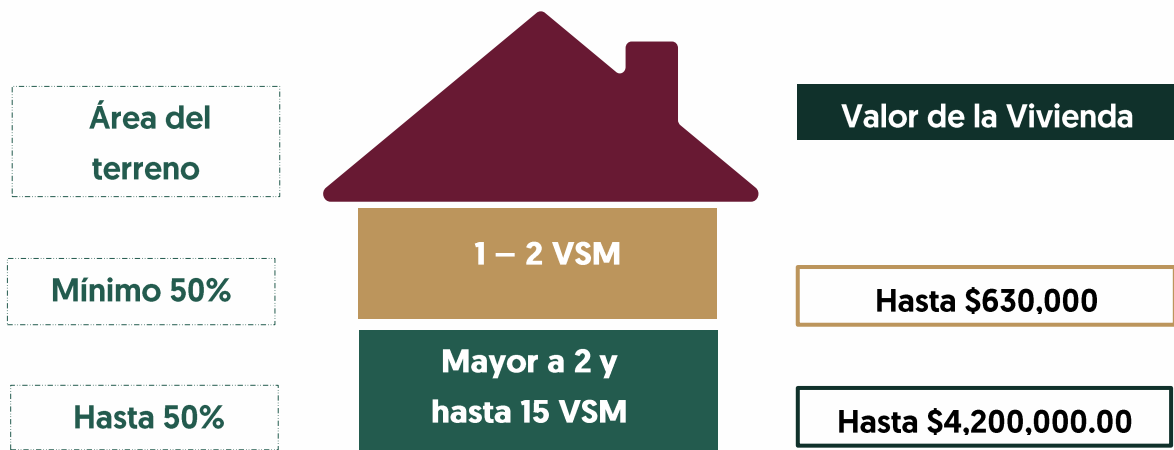


Proyecto Institucional

Los desarrollos de Línea III Construcción de vivienda en proyecto integral mixto contemplan la construcción de vivienda en terrenos aportados por los desarrolladores con un seguimiento para la construcción y la ministración de recursos por parte del INFONAVIT, lo que asegura un correcto funcionamiento del proceso operativo.

Esta modalidad se presentó para su aprobación en la sesión 255 del Subcomité de Nuevos Productos y Servicios [SNPyS] el día 27 de noviembre de 2025 [Anexo Línea III Modelo Mixto]. Posteriormente se aprobó en la sesión 925 del Consejo de Administración celebrada el día 8 de diciembre de 2025. Busca aumentar el número de viviendas que pueden ser ofrecidas a la derechohabencia en el rango de 1 a 2 VSM, así por lo menos el 50% estarán destinadas a ese segmento y tendrán un valor de hasta \$630 mil<sup>3</sup>.

DIAGRAMA 1. PARTICIPACIÓN DE LA MODALIDAD LÍNEA III EN EL PVB



<sup>3</sup> De acuerdo con las Disposiciones de carácter general para determinar el precio máximo de las viviendas construidas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al amparo del Programa de Vivienda para el Bienestar, publicadas en el DOF el 19 de septiembre de 2025.

Las viviendas otorgadas en estos desarrollos se sumarán a la meta del PVB y se tiene un estimado de colocación en un escenario central de 21,629 para 2030.

- **Regeneración de vivienda**

En 2025, se presentó al Consejo de Administración el “Piloto de Regeneración de Vivienda”, con el cual se busca la colocación de viviendas recuperadas sin la intervención de actores externos. Éste contempla la modificación de los programas “Aliados por la Vivienda” y “Reestrena con Infonavit”, analizando los procesos existentes para alinearlos con los objetivos institucionales actuales. De acuerdo con lo establecido en el PEF 2026, las metas programadas para 2026 y los resultados del primer trimestre del piloto se presentarán en la segunda sesión ordinaria del Consejo de Administración.

- **Censo de Vivienda**

Como resultado del Convenio celebrado entre el INFONAVIT con la Secretaría de Bienestar, en el periodo comprendido del mes de abril de 2025 al 31 de diciembre de 2025, se logró censar 442,769 viviendas de acuerdo con los datos que se encuentran alojados al 2 de enero de 2026, de las cuales 392,629 se encuentran ocupadas y 50,140 desocupadas y vandalizadas.



**Indicadores Estratégicos. Objetivo 1. Ofrecer vivienda adecuada a las personas trabajadoras derechohabientes para reivindicar la orientación social del Instituto.**

### Porcentaje de avance en la contratación de viviendas

Los esfuerzos del Instituto permitieron la contratación de 311,189 viviendas durante 2025, superando la meta establecida para el año, de 300 mil viviendas.



**Objetivo Estratégico 2. Ofrecer soluciones financieras de crédito accesibles y suficientes.**

- **Ajuste en tasas, montos y nuevo modelo de originación**



El 11 de abril de 2025 el Consejo de Administración aprobó el ajuste transversal de las tasas de interés. A través de esta modificación se reducen las tasas de interés para los rangos de entre 1 y 2 salarios mínimos que soliciten créditos hipotecarios en los productos de Línea II, Línea III y Línea IV, con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda para los trabajadores de menores ingresos.

Como parte de esta modificación, el monto máximo de crédito incrementó a por lo menos \$580 mil pesos; sumado al saldo de la Subcuenta de Vivienda, permite a las y los trabajadores acceder a una vivienda de al menos \$600 mil pesos. A partir de la introducción de la modificación se benefició a 159 mil 427 personas.

**TABLA 4. NIVEL SALARIAL – TASAS APROBADAS – MONTO MÁXIMO DE CRÉDITO**

Nivel Salarial			Anteriores [NECP]		Tasas aprobadas		
SMG	SMF	UMA	Monto	Tasa	MMC [UMA]	Tasa	MMC [UMA]
1	0.67	2.5	8,598	4.32%	151	3.50%	167
1.5	1	3.7	12,726	6.71%	171	5.78%	189
2	1.3	4.9	16,853	8.69%	188	8.05%	199
3	2	7.4	25,452	10.45%	243	10.45%	243
4	2.6	9.8	33,707	10.45%	322	10.45%	322
5	3.3	12.3	42,305	10.45%	405	10.45%	405
6	4	14.8	50,904	10.45%	487	10.45%	487
7	4.6	17.2	59,159	10.45%	566	10.45%	566
8	5.3	19.7	67,757	10.45%	648	10.45%	648
9	6	22.2	76,356	10.45%	731	10.45%	731
10	6.7	24.7	84,955	10.45%	813	10.45%	813
10.1	6.7	25	85,986	10.45%	823	10.45%	823

Notas: SMG: Salario Mínimo General; SMF: Salario Mínimo General en la Zona Fronteriza; UMA: Unidad de Medida y Actualización; NECP: Nuevo Esquema de Crédito en Pesos. Fuente: INFONAVIT.

Adicionalmente, el 24 de junio de 2025 el Consejo de Administración aprobó la implementación del Modelo Único de Originación [T100] que sustituye a los métodos anteriores. Con este nuevo esquema se homologó la evaluación crediticia bajo un enfoque basado exclusivamente en variables del derechohabiente, eliminando la dependencia de variables asociadas al patrón.

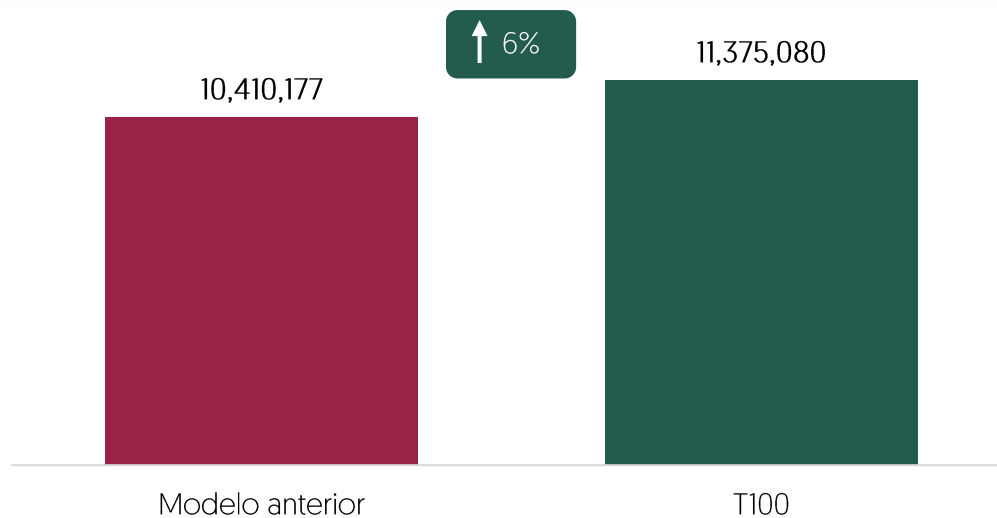
TABLA 5. VARIABLES EMPLEADAS EN LOS MODELOS DE ORIGINACIÓN

Variables	Modelo anterior	Modelo Único de Origenación
Bimestres continuos	✓	✓
Salario diario integrado	✓	✓
Saldo de la Subcuenta de Vivienda	✓	✓
Edad	✓	✓
Tipo de trabajador	✓	✓
Comportamiento de pago de la empresa	✓	✗
Estabilidad laboral	✓	✗
Municipio	✓	✗
Giro de la empresa	✓	✗
Capacidad de pago	✗	✓

Fuente: INFONAVIT.

La primera fase de implementación del modelo entró en operación el 18 de agosto de 2025 y fue dirigido a derechohabientes con relación laboral activa. Como resultado, se identificó un incremento del 9% en el número de casos aceptados, lo que implicó que la tasa de aceptación creciera de 68% con el modelo anterior a 74% con el modelo T100; porcentaje que aumentará en mayor medida durante 2026.

Gráfica 8. Número de créditos aceptados de acuerdo con el modelo de origenación

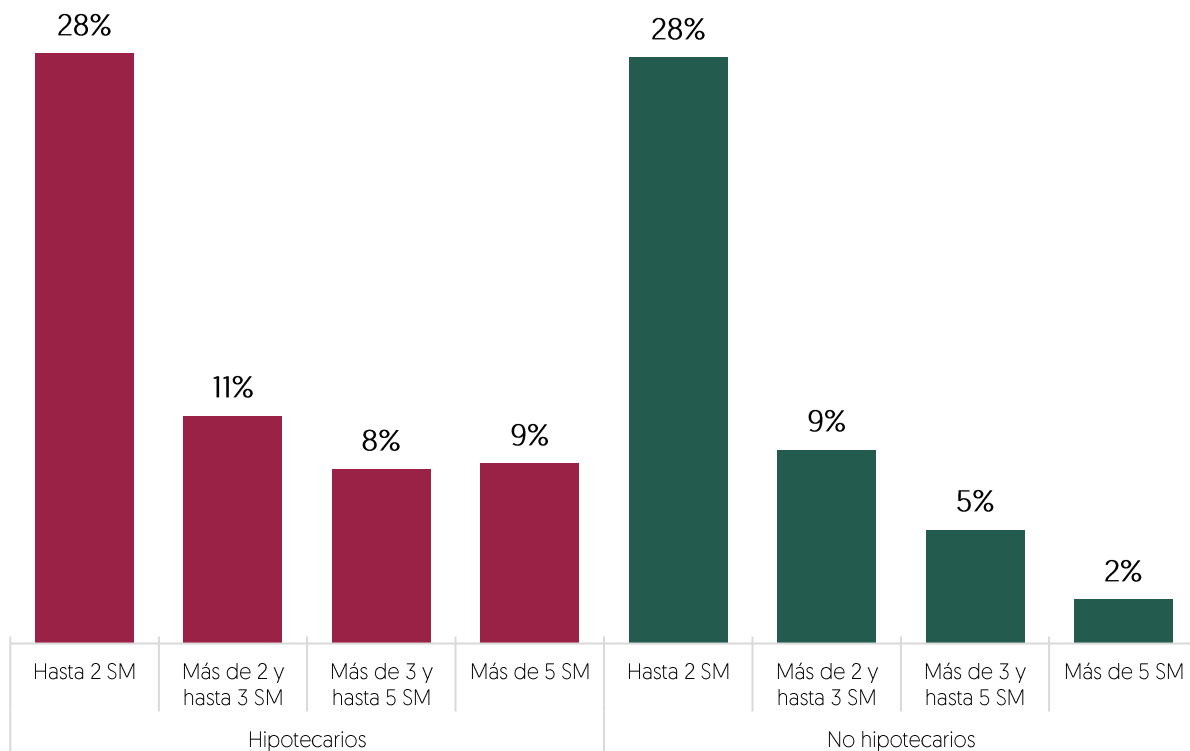


- **Resultados principales del POA 2025**

Al cierre de 2025 el Instituto colocó un total de 656,256 acciones de crédito, lo que representó un avance del 101% respecto de la meta anual y un incremento de 12% con relación al cierre de 2024. Considerando la línea de crédito, Línea IV [Mejoras] registró una colocación de 290,688 créditos, lo que representó un avance del 104% respecto de su meta anual y el mayor incremento con relación al nivel observado en 2024, con una variación del 25%. Asimismo, Línea II [Adquisición de vivienda y compra de suelo] registró la colocación de 360,299 créditos, alcanzando un nivel de cumplimiento del 101% respecto a su meta y un aumento anual del 7%. En su conjunto, Línea II y Línea IV representaron el 99% de la colocación total del Instituto.

Al considerar el perfil de ingresos de los acreditados, se observa el 56% de la colocación atendió al segmento cuyo rango salarial es de hasta 2 salarios mínimos, lo cual confirma la orientación del portafolio hacia segmentos de menores ingresos. Por su parte, los rangos salariales superiores a 5 salarios mínimos representaron el 11% de la colocación total, con mayor participación relativa en los créditos hipotecarios. Finalmente, los segmentos intermedios, de más de 2 y hasta 5 salarios mínimos, concentraron de manera conjunta alrededor del 34% de la colocación.

**GRÁFICA 9. DISTRIBUCIÓN DE LA COLOCACIÓN POR NIVEL SALARIAL**



En este contexto, se generó una derrama de 351,487.2 mdp, 16% mayor a la generada en 2024. De esta, 309,549.5 mdp [88%] corresponden a la derrama de crédito fondeada por el INFONAVIT,

donde 270,155.9 mdp representan el monto de crédito y 39,393.6 mdp al SCV, en tanto que 41,937.7 mdp [12%] corresponden la derrama de las Entidades Financieras.

**TABLA 6. DERRAMA 2025 Y 2024 [MDP]**

Derrama de crédito	2025	2024	Var anual %
Derrama INFONAVIT	309,549.5	268,442.0	15%
Monto de Crédito	270,155.9	232,538.9	16%
Saldo de la SCV	39,393.6	35,903.1	10%
Derrama Entidades Financieras	41,937.7	35,644.0	18%
<b>Derrama Total</b>	<b>351,487.2</b>	<b>304,086.0</b>	<b>16%</b>

Fuente: INFONAVIT

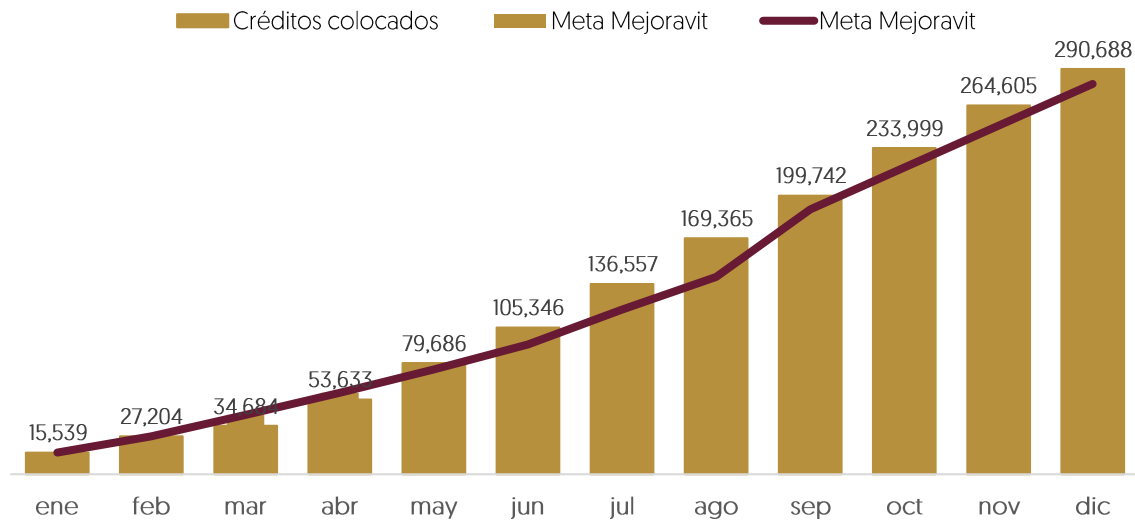
Los resultados alcanzados durante el periodo se deben principalmente al nuevo modelo de dispersión del producto Mejoravit a partir del cual se otorga libertad al derechohabiente de decidir cómo y dónde utilizar su crédito, ya que los recursos se depositan directamente en su cuenta bancaria, previniendo posibles intermediarios y fraudes.

- **Eliminación de intermediarios en Mejoravit**

El rediseño de Mejoravit se desarrolló en dos fases: la primera inició operaciones el 3 de marzo de 2025, habilitando la dispersión directa de los recursos, y la segunda se concluyó el 11 de julio del mismo año, con la unificación de la vista del producto en todos los canales de atención. Resultado de lo anterior, la colocación de créditos superó la meta originalmente establecida de 226 mil 204 créditos, y fue ajustada a 280 mil durante el ejercicio. Al cierre del año se alcanzó una colocación total de 290 mil 688 créditos.

Adicionalmente, se definió un incremento en la meta de colocación para 2026, considerando la incorporación del proyecto de colaboración entre el Infonavit y Financiera para el Bienestar (FINABIEN), orientado a la promoción, difusión y gestión administrativa de los productos de mejoramiento de vivienda.

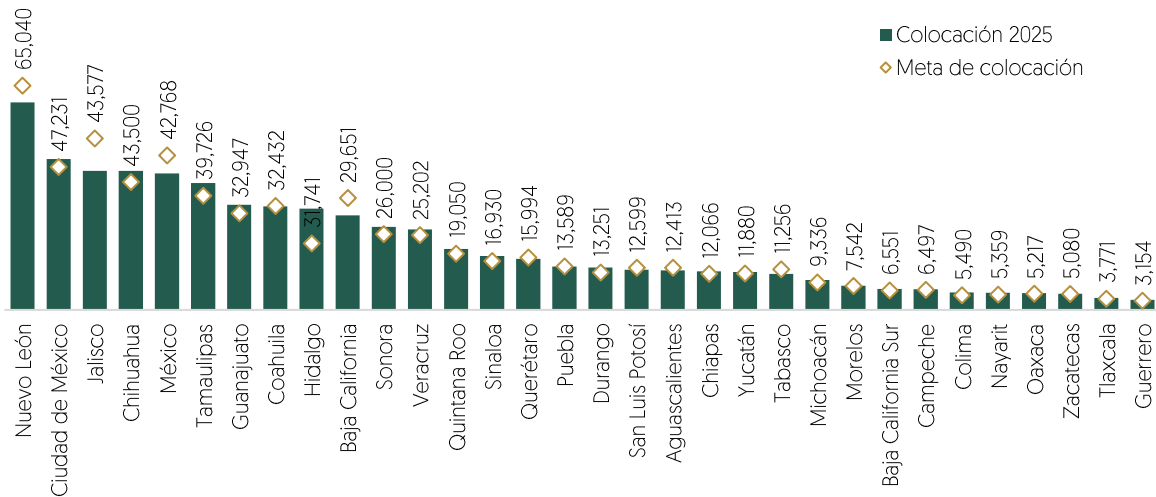
Gráfica 10. Colocación Mejoravit Solo Para Ti 2025



### Colocación por Delegación Regional

Se observa que las Delegaciones con mayor participación en la colocación total fueron: Nuevo León [10%], Ciudad de México [7%], Jalisco [7%], Chihuahua [67%] y Estado de México [6%]. Sin embargo, las Delegaciones con mejores resultados a lo proyectado fueron: Hidalgo [153%], Colima [120%] y Nayarit [113%].

Gráfica 11. Colocación por Delegación



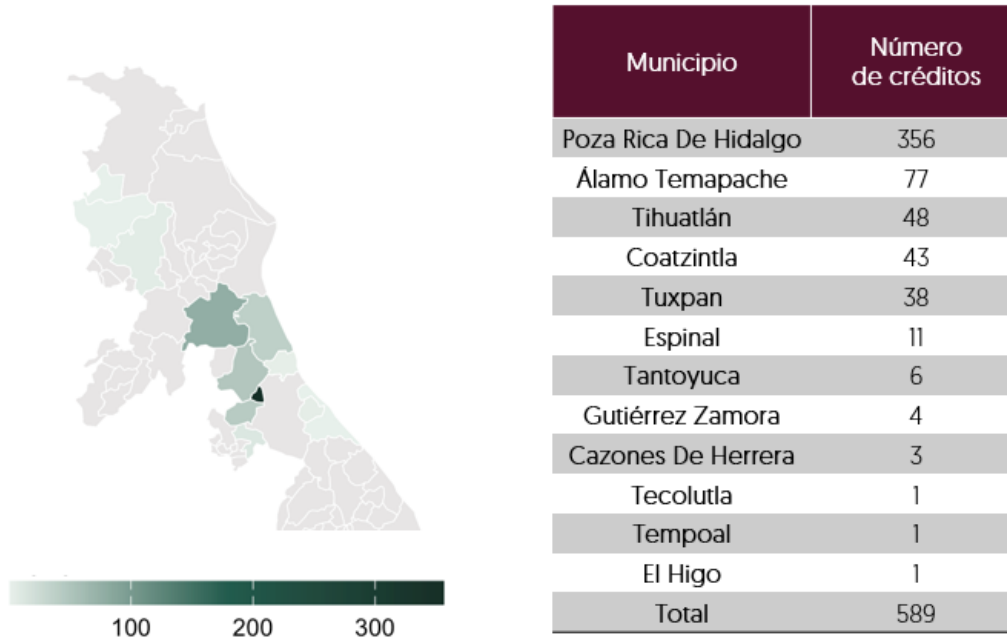


## Créditos de Emergencia 90-E

Con motivo de la emergencia por el impacto de la Perturbación Tropical 90-E, se llevaron a cabo un conjunto de medidas extraordinarias cuyo objetivo fue beneficiar a las y los trabajadores de la entidad afectadas por las inundaciones registradas particularmente en el estado de Veracruz durante el mes de octubre de 2025.

En este contexto, se logró formalizar 589 créditos de emergencia mediante el uso extraordinario del ahorro de la Subcuenta de Vivienda, con tasa de interés del 0%, destinados a la reparación y mejora de viviendas afectadas. Lo anterior representó una derrama de 78 mdp.

Gráfica 12. Municipios atendidos





**Indicadores Estratégicos. Objetivo 2. Ofrecer soluciones financieras de crédito accesibles y suficientes.**

Porcentaje de cumplimiento en la colocación estimada en el POA

Durante 2025, el Instituto colocó 656,256 créditos, superando la meta anual establecida para el año.



Porcentaje de participación de personas derechohabientes de hasta 2 VSM en la colocación de créditos hipotecarios

Al cierre de 2025, se colocó un total de 364,995 créditos hipotecarios, de los cuales 183,631 atendieron a personas trabajadoras con un ingreso de hasta 2 VSM.



### Objetivo Estratégico 3. Ofrecer soluciones de cartera asequibles.

- Soluciones sociales de recuperación crediticia

En 2025, se consolidó el modelo de recuperación crediticia que privilegia las alternativas de pago con enfoque social, acompañamiento personalizado y mecanismos preventivos que permiten a las personas acreditadas conservar su patrimonio ante dificultades económicas sin afectar la estabilidad financiera del Instituto. Durante el año, a través de las diversas soluciones sociales con las que cuenta el Instituto, se obtuvieron los siguientes resultados:

DIAGRAMA 2. SOLUCIONES DE CARTERA.



### Apoyo a pensionados y jubilados

Permite a las personas jubiladas solicitar un ajuste en el monto de amortización de acuerdo con el importe de su pensión.



1,795

personas acreditadas beneficiadas

### Estudio socioeconómico

Para personas acreditadas con alguna vulnerabilidad, como enfermedad o discapacidad del beneficiario o familiar directo, se brinda un convenio para disminuir el factor de pago del crédito.



274

personas acreditadas beneficiadas

## • Reestructuración de las condiciones crediticias de los financiamientos otorgados

Durante 2025, el INFONAVIT reestructuró millones de créditos impagables, particularmente los originados en veces salario mínimo [VSM] y en pesos antes del Nuevo esquema de créditos en pesos [NECP], que había generado cargas económicas desproporcionadas para las personas acreditadas debido al incremento anual de mensualidades y saldos. Se establecieron tres programas prioritarios para transformar obligaciones impagables en esquemas financieros justos, estables y adecuados a la realidad económica de las personas acreditadas:

1

Responsabilidad Compartida 2.0 [RC 2.0] – Congelamiento

*Diciembre 2024 a junio 2025*

2

Paga lo Justo

*Agosto a octubre 2025*

3

INFONAVIT Solución Integral

*Noviembre a diciembre de 2025*

Los resultados obtenidos fueron:

**TABLA 7. CRÉDITOS BENEFICIADOS**

	Responsabilidad compartida 2.0	Paga lo Justo	Solución Integral
<b>Créditos beneficiados</b>	<b>650,111</b>	<b>699,193</b>	<b>4,856,052</b>
Liquidados con la reestructura	No aplica	No aplica	238,097
Reestructurados con reducción de saldo	223,323	433,472	1,257,663
Reestructurados	426,788	265,721	3,360,292

El total de créditos beneficiados por Solución Integral incluye a los créditos que ya habían sido beneficiados por Responsabilidad Compartida y Paga lo Justo

A través de Solución Integral, 238,097 personas acreditadas liquidaron su crédito, al verificarse que habían cubierto más de 2.7 veces el monto originalmente otorgado. Para que los

derechohabientes puedan conocer las condiciones de sus créditos y el coyotaje, se creó un Micrositio de fácil acceso y disponible para todos.

<https://infonavit.org.mx/solucionintegral>

- **Cambio de estrategia en el modelo de cobranza**

Durante 2025, se implementó el piloto del Nuevo Modelo de Recuperación Crediticia (NMRC) en los estados de Coahuila, Jalisco y Tabasco, mediante el despliegue gradual de asesores de cobranza domiciliaria del Instituto, en transición del modelo operado por agencias extrajudiciales. El nuevo esquema se basa en la atención directa, personalizada y segmentada de la cartera en atraso. El piloto del NMRC mostró avances en eficiencia operativa y comportamiento de pago, durante se ampliará hacia todo el país.

DIAGRAMA 3. RESULTADOS OBTENIDOS POR ENTIDAD.

### Coahuila

- Desempeño estable durante el periodo del piloto, recuperando en promedio 6.3 millones de pesos mensuales.
- Registró 11% de cuentas gestionadas con pago completo en diciembre, nivel máximo en todo el periodo de operación del piloto.
- La relación de pesos recuperados por peso gastado mejoró de 12% pesos a 11% pesos.
- Mayor cumplimiento de 43% mostrándose estable.

### Jalisco

- Monto promedio recuperado por cuenta gestionada de 1,555 pesos en diciembre, superior a todo 2025 operado con el modelo anterior.
- Alcanzó 23% de pagos completos en las cuentas gestionadas durante diciembre.
- La relación de pesos recuperados por peso gastado mejoró de 36 pesos a 9 pesos.
- Mayor cumplimiento durante octubre, con 67%.

### Tabasco

- Incremento del monto promedio de recuperación por cuenta gestionada en 26% [de 530 a 672 pesos].
- Mantuvo estable el porcentaje de pagos completos en 12%.
- La relación de pesos recuperados por peso gastado mejoró de 11 pesos a 6 pesos.
- Mayor cumplimiento durante octubre, con 47% contra el 41% con el modelo anterior.

En términos de cobranza judicial, a partir de julio del 2025, se implementó un nuevo mecanismo para el tratamiento de créditos en riesgo de prescripción negativa de la acción de cobro para mitigar del riesgo de prescripción a través de acciones no contenciosas. Al cierre de diciembre se inscribieron 4,143 créditos y 310 recurrieron firmas de convenios, realizaron un pago o un reconocimiento de adeudo; o solicitaron la reposición del procedimiento. Adicionalmente, ISI también beneficio al portafolio en cobranza judicial, en específico, de definió un universo de 1,504,554 créditos susceptibles de los cuales 1,060,218 [70%] se les aplicó el programa<sup>4</sup>.



### Indicadores Estratégicos. Objetivo 3. Ofrecer soluciones de cartera asequibles.

#### Porcentaje de contención de moras bajas

Al cierre de año, el promedio de cuentas REA en Etapa 2 que mantuvieron o mejoraron su nivel de morosidad fue del 37%, respecto de una meta del 40%.

93%

#### Porcentaje de avance de créditos REA en Etapa 3 que regresan a Etapa 1

Se regularizaron 52,590 créditos REA que, tras encontrarse en Etapa 3 de alta morosidad, regresaron a Etapa 1 como resultado de realizar un pago efectivo.

75%

<sup>4</sup> De los cuales 669,141 créditos tienen una etapa de riesgo de crédito igual a 3.

## Objetivo Estratégico 4. Otorgar seguridad jurídica al patrimonio de las personas trabajadoras derechohabientes.

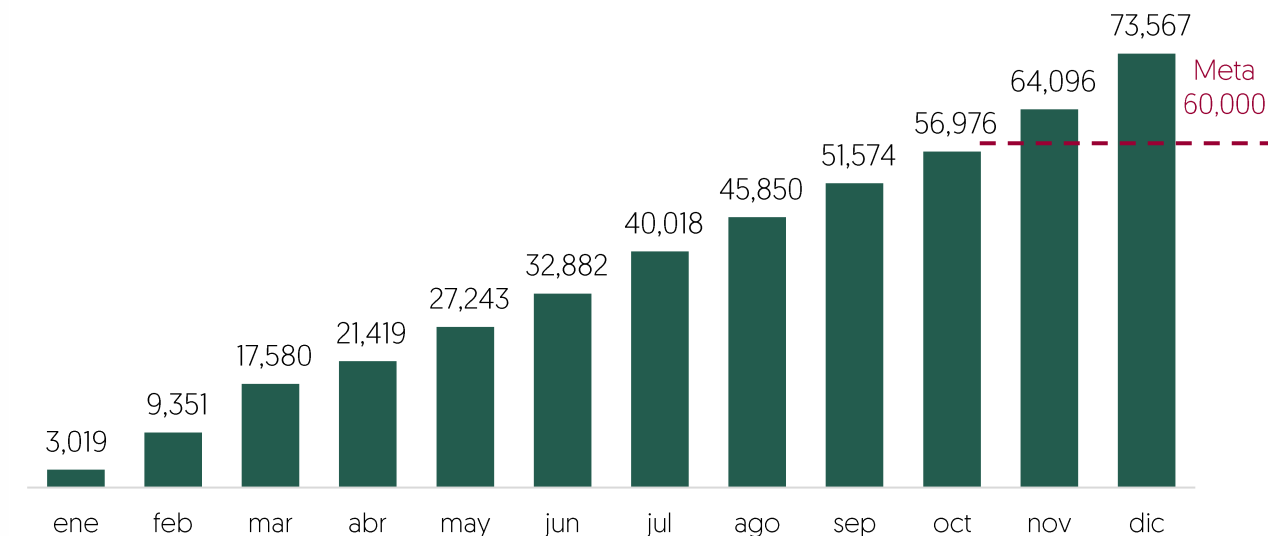
- Programa Integral de Cancelación de Hipotecas

El Programa se aprobó el 24 de junio de 2025 con el objetivo de brindar certeza jurídica a todas las personas que han liquidado sus créditos, mediante la cancelación gratuita de sus hipotecas y la entrega de las respectivas escrituras públicas<sup>5</sup>. Los principios del programa son:

- 1 Gratuidad Total**  
*INFONAVIT asume los costos notariales y registrales, eliminando barreras económicas para los acreditados.*
- 2 Carácter social**  
*Esta iniciativa forma parte de la nueva visión del Instituto, orientada a recuperar su esencia como organismo de seguridad social.*
- 3 Universalidad**  
*Aplica para todos los acreditados hayan liquidado su crédito, sin distinción.*

Al cierre del 2025 se registraron 73 mil 567 cancelaciones, lo que implicó un avance de 122% respecto de la meta de 60 mil establecida en el PEF 2025.

GRÁFICA 13. RESULTADOS DEL PROGRAMA INTEGRAL DE CANCELACIÓN DE ESCRITURAS



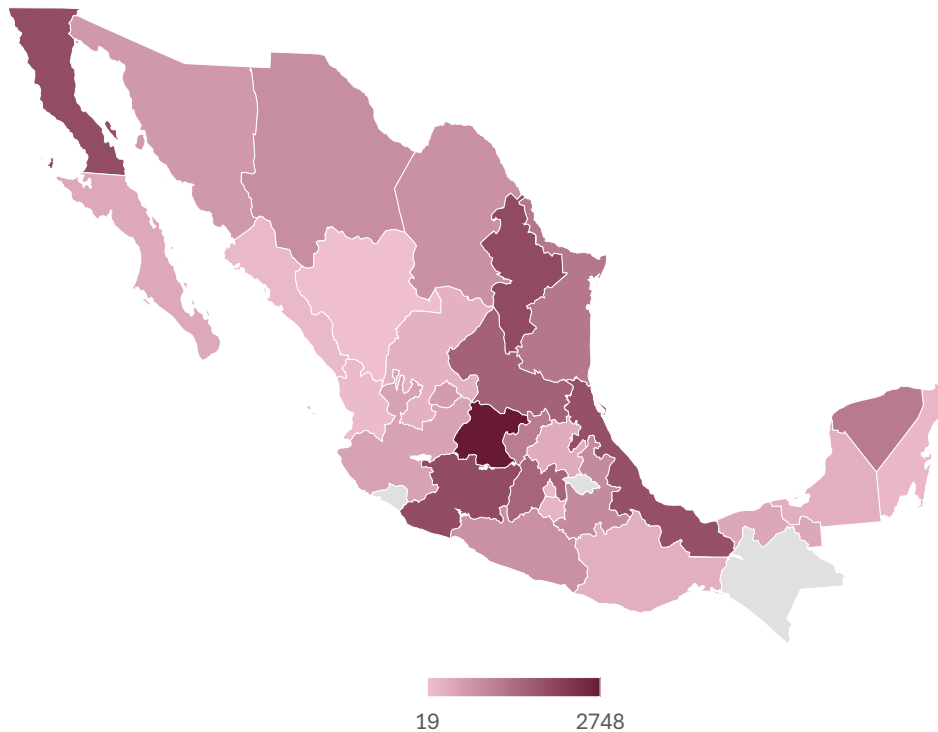
Fuente: INFONAVIT

<sup>5</sup> También se consideran cualquier otro instrumento que acredite la liberación de gravámenes sobre las viviendas.

En cuanto a la entrega de escrituras a derechohabientes, a finales de 2025 inició un proyecto que busca consolidar y dar trazabilidad integral al proceso de cancelación de hipotecas y entrega de escrituras dentro del sistema CRM del INFONAVIT, permitiendo identificar todas las vertientes por las que se realizan cancelaciones, colocar candados para evitar duplicidades, registrar estatus claros, exigir evidencia documental obligatoria, garantizando así información confiable.

Los estados con mayor cantidad de escrituras entregadas son Guanajuato [2,748], Nuevo León [1,931], Michoacán [1,920] Baja California [1,890] y Veracruz [1,839].

GRÁFICA 14. ESCRITURAS ENTREGADAS POR ENTIDAD.



**Indicadores Estratégicos. Objetivo 4. Otorgar seguridad jurídica para que las personas derechohabientes tengan certeza y seguridad sobre su patrimonio.**

Porcentaje de avance en la cancelación gratuita de hipotecas

Se brindaron 73,567 liberaciones de hipoteca sin costo, en beneficio de las personas trabajadoras derechohabientes, superando la meta establecida para el año.

Meta

122%

### Porcentaje de avance en la regularización de escrituras 1972-2007

Al cierre de año, se concretó la regularización de 8,696 escrituras, permitiendo que las personas derechohabientes cuenten con seguridad jurídica y certeza patrimonial.



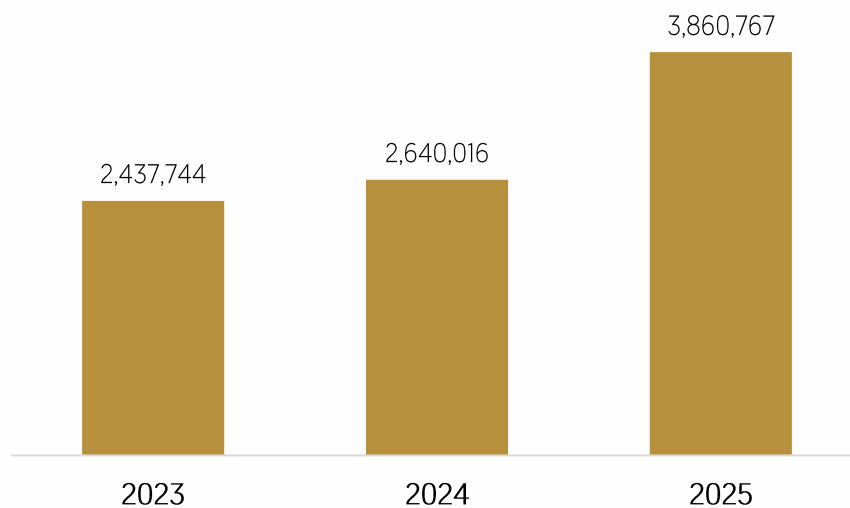
**Objetivo Estratégico 5. Fortalecer la estrategia integral de comunicación y atención a las personas trabajadoras derechohabientes.**

- **Fortalecimiento de la operación en CESI**

Durante 2025, el INFONAVIT implementó acciones orientadas a ampliar la capacidad de atención, incrementar la capacidad resolutive de los canales institucionales y mejorar la experiencia de las personas derechohabientes en los Centros de Servicio INFONAVIT (CESI).

Se mantuvo una coordinación permanente entre los CESI y las oficinas centrales con el propósito de asegurar una atención resolutive desde el primer contacto, mediante la participación de personal especializado. Asimismo, se consolidaron estructuras organizacionales en 32 Centros de Servicio para la atención del PVB, acompañadas de capacitaciones para homologar criterios de atención.

GRÁFICA 15. AFLUENCIA EN CESI



Como parte de la estrategia para reducir la usurpación de identidad, fraudes o intervenciones indebidas de terceros en los trámites presenciales, en particular aquellos relacionados con la formalización de créditos Mejoravit y la Devolución de Pagos en Exceso, en julio de 2025 se implementaron controles biométricos en todos los CESI para validar la identidad de la persona derechohabiente tanto al inicio del trámite como durante su proceso de aprobación.

Adicionalmente, se inauguraron dos nuevos Centros de Servicio, uno en el Estado de México [CESI Tepozanes, el 11 de agosto de 2025] y otro en San Luis Potosí [CESI Matehuala, el 22 de octubre de 2025], ampliando la cobertura territorial y capacidad operativa del Instituto.

Finalmente, como parte de la estrategia para comunicar de manera oportuna las acciones implementadas por el INFONAVIT en materia de Crédito, Cartera o el PVB, se realizaron diversas campañas de comunicación en CESI, otros medios tradicionales y plataformas digitales.

- **Infonatel**

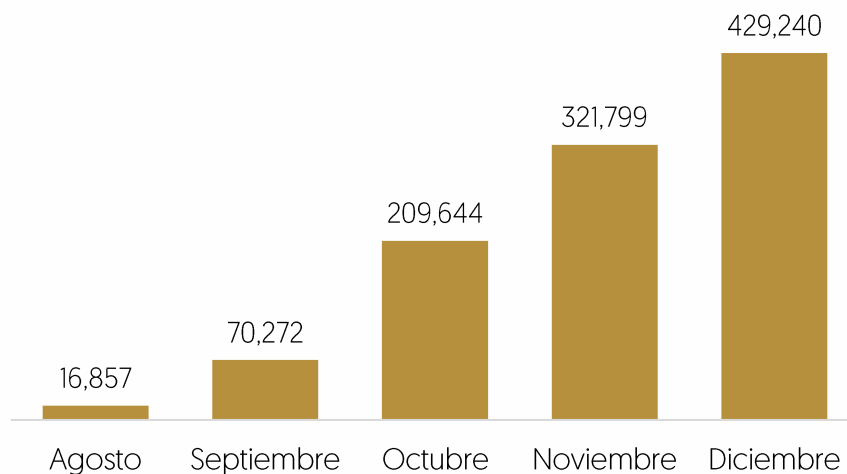


Proyecto Institucional

Con el fin de mejorar la atención telefónica a nivel nacional, el 4 de agosto de 2025, inició operaciones el centro de contacto Infonatel bajo un esquema híbrido. Se implementaron cinco pilotos en materia de Cartera, Crédito, Recaudación Fiscal y el PVB, optimizando la experiencia de las personas usuarias.

Al cierre de 2025, se registraron 1 millón 190 mil interacciones: se atendieron 429,240 llamadas, se enviaron 633,718 mensajes pregrabados exitosos y se realizaron 58,141 llamadas para brindar información sobre el PVB. Estas acciones redujeron la dependencia de terceros y permitieron recuperar el control en procesos críticos.

GRÁFICA 16. INFONATEL. LLAMADAS ATENDIDAS.



Este cambio permitió optimizar la experiencia de las personas usuarias, registrando un nivel de satisfacción promedio del 95%, según el Índice de Calidad del Servicio.

- **Mi Cuenta Infonavit**

Durante el primer trimestre de 2025, se implementó la herramienta SAP CRM Helpdesk de *Mi Cuenta Infonavit (MCI)*, como mecanismo institucional para la atención de incidencias relacionadas con el acceso a la plataforma.

Se habilitó un módulo especializado para centralizar la gestión de incidencias, estandarizar la atención a nivel nacional y garantizar un manejo adecuado de la información. Como resultado,

se atendieron 759,964 movimientos relacionados con la recuperación y activación de cuentas, y se habilitaron 1,216 asesores a nivel nacional, logrando una atención efectiva y medible.

Asimismo, se implementó la actualización de datos de contacto a través de MCI, ampliando la cobertura y mejorando la calidad de la información registrada. Entre enero y diciembre de 2025, se registraron 19 millones de personas derechohabientes con datos de contacto actualizados, lo que representó un incremento del 48% respecto al periodo previo. De manera complementaria, la base de datos del CRM tuvo un crecimiento del 34%, al alcanzar 56.9 millones de registros al cierre del año.

- **Espacio cultural INFONAVIT**

Durante 2025, el Espacio Cultural INFONAVIT (que consiste en la Biblioteca, el Museo y Fomento Cultural y Académico) consolidó su operación como espacio público institucional para trabajadores, derechohabientes, públicos académicos y población en general, fortaleciendo el acceso a información, la divulgación sobre vivienda y la reflexión especializada en torno a los retos de la vivienda en México.

TABLA 8. USUARIOS ESPACIO CULTURAL. INFONAVIT.

Espacio	Cantidad de personas
Asistentes a visitas guiadas	2,800
Visitantes MUNAVI	9,230
Usuarios presenciales	20,332
Usuarios catálogo en línea	57,349



**Indicadores Estratégicos. Objetivo 5. Fortalecer la estrategia integral de comunicación y atención a las personas trabajadoras derechohabientes.**

Porcentaje de apoyo de Delegaciones en la Atención a la derechohabencia

Se llevó a cabo la integración del personal de Delegaciones Regionales en la atención a derechohabientes, particularmente de las áreas sustantivas de Crédito, Cartera, Recaudación Fiscal y Jurídica.

86%

### Porcentaje de resolutivez en CESI

Las acciones implementadas permitieron mejorar la capacidad de resolución del Instituto, principalmente en los CESI; esto se reflejó en la mejora de la experiencia de las y los usuarios.

96%



### Porcentaje de personas derechohabientes satisfechas con la atención en CESI

En 2025, se encuestaron a 37,231 personas derechohabientes que visitaron un CESI, de las cuales 30,216 (89.3%) reportaron estar satisfechas con la atención recibida. Esto representa un avance del 99.2% respecto de la meta anual establecida.

99%



### Porcentaje de disponibilidad de sistemas para la atención a derechohabientes

Durante 2025, los sistemas y aplicativos requeridos para atender consultas, trámites y servicios solicitados por las personas derechohabientes funcionó de forma consistente.

100%



## Objetivo Estratégico 6. Simplificar la operación del INFONAVIT.

- **Reestructura del Modelo Organizacional**

El 30 de diciembre se publicó el nuevo Modelo Integral de Procesos del INFONAVIT (MIPI) como resultado de las acciones orientadas a la simplificación de la operación institucional, la delimitación de responsabilidades entre áreas y la prevención de realizar dobles esfuerzos. El MIPI se estableció como marco rector para la gestión por procesos, con el objetivo de consolidar una operación más eficiente, integrada, orientada a resultados y alineada con la estrategia institucional.

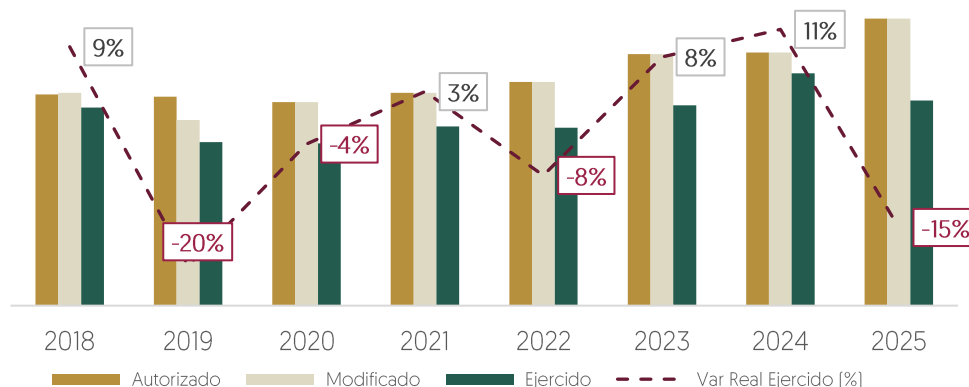
Con este se dispone una jerarquía documental estructurada que permite organizar, clasificar y optimizar los procesos, con el fin de facilitar la toma de decisiones y fortalecer la trazabilidad. Para priorizar la publicación ágil y eficiente de la nueva normativa se implementaron las “Políticas para la gestión del Gobierno de Procesos y Documentos Normativos” que definen el tipo de normativa susceptible de documentarse, enfocándose en la correcta aplicación en la operación y en menor medida en sus actualizaciones.

- **Ejercicio eficiente del gasto**

Para optimizar el uso de los recursos, en 2025 se mantuvieron las medidas de austeridad implementadas desde 2019. Durante la actual administración se ha realizado un uso más eficiente del gasto considerando incluso la creación de INCO y el fortalecimiento estructural del Instituto.

De esta manera, al cierre de 2025, de los 28 mil 206 millones de pesos (mdp) presupuestados, se registró un gasto devengado de 20 mil 156 mdp [20 mil 064 mdp de INFONAVIT y 92 mdp de INCO], lo que implicó eficiencias de 8 mil 051 mdp. Este desempeño implicó un decremento en el monto de los recursos ejercidos de 15% en comparación con 2024.

GRÁFICA 17. PRESUPUESTO INFONAVIT Y VARIACIÓN REAL 2018-2025 [MDP]



- **Estrategia de compras consolidadas**

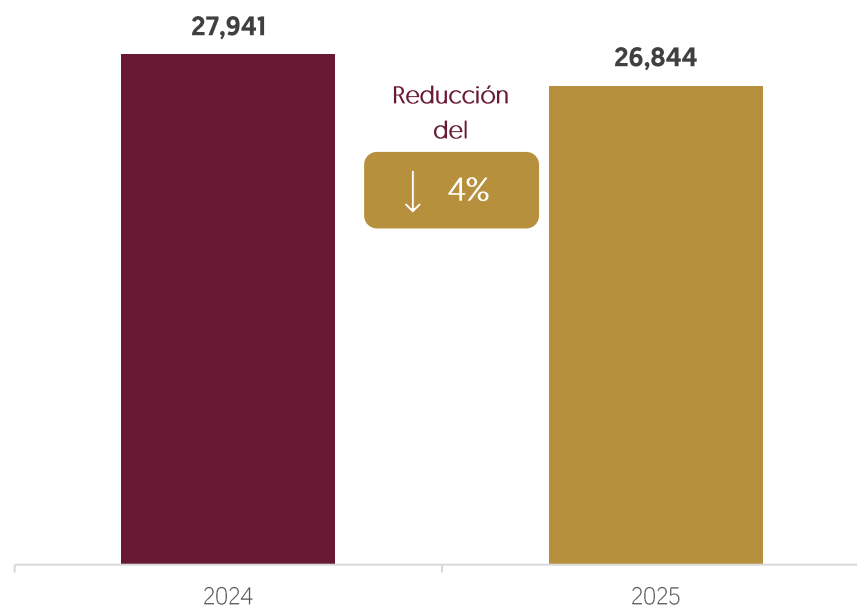
Se implementó el esquema de compras consolidadas mediante la revisión y análisis de las partidas de bienes, arrendamientos y servicios de uso generalizado, así como la identificación en todo el Instituto de aquellas compras susceptibles de concentrarse bajo este esquema. Esta implementación permitió ordenar la planeación de las adquisiciones y asegurar la aplicación homogénea del esquema en todas las áreas del INFONAVIT.

De la misma manera, derivado de las modificaciones a la Normativa de Adquisiciones, se privilegió el uso de las ofertas subsecuentes de descuento en la licitación abierta, con el objetivo de que los proveedores participantes en algún proceso de contratación pudieran mejorar sus precios propuestos originalmente y con ello generar ahorros al Instituto. Al cierre de 2025, con la aplicación de este mecanismo, se logró contratar los bienes o servicios a menor costo en comparación con el año 2024 y con ello generar ahorros de hasta por 400 mdp a través de 34 licitaciones abiertas, 2 en investigación de mercado y 1 por adjudicación directa.

- **Seguimiento a quejas**

Durante 2025, se implementaron acciones orientadas al seguimiento y atención eficiente de las quejas recibidas sobre los distintos canales de atención. Al 31 de diciembre de 2025 se registraron 26,844 quejas, lo que representó una disminución del 4% en comparación con el ejercicio inmediato anterior.

GRÁFICA 18. COMPARATIVO DE QUEJAS RECIBIDAS 2024-2025



Fuente: INFONAVIT



## Proyecto Institucional

### Rediseño SAP [FICO-TRM]

**Objetivo:** Actualizar la plataforma tecnológica de SAP para gestionar datos e integrar funcionalidades mediante S/4 HANA

#### Implementación NIF

- Se formalizó el formato de notificación de excepciones de cumplimiento a las políticas institucionales para la seguridad de la información.
- Se publicaron 7 documentos normativos aplicables a distintas áreas del Instituto.

#### Implementación SAP

- Conclusión del desarrollo de interfaces entre la plataforma FICO y S/4HANA.

88%



### Indicadores Estratégicos. Objetivo 6. Simplificar la operación del INFONAVIT.

#### Razón GAOV a recursos

A cierre del año, del Gasto de Administración, Operación y Vigilancia [GAOV] fue menor al límite establecido, lo que refleja una gestión operativa eficiente y alineada con los objetivos institucionales.

0.34

0.55

Límite establecido por el Art. 41 Bis de la Ley del INFONAVIT

#### Porcentaje de avance en el rediseño del Modelo de Gobierno de Procesos

Se definió el Modelo Integral de Procesos INFONAVIT [MIPI], el cual funcionará como marco rector de instituto. Asimismo, se estableció una nueva arquitectura institucional para facilitar la gestión transversal.

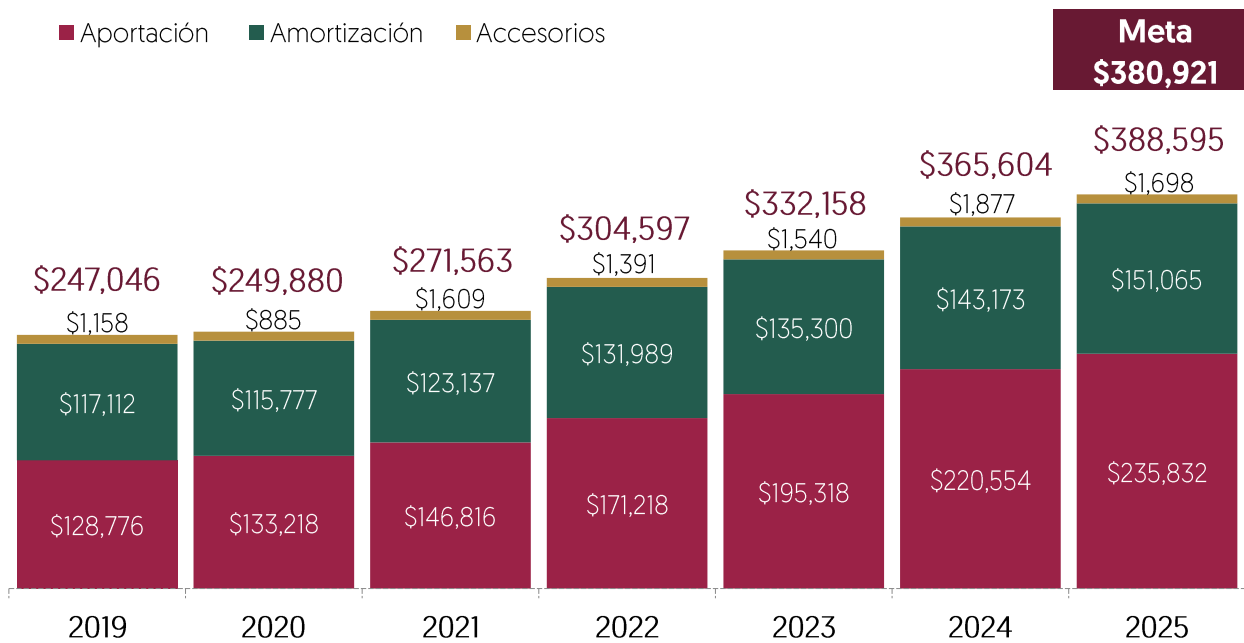
100%

## Objetivo Estratégico 7. Proteger el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes.

- **Flujo de efectivo de la recaudación**

Al cierre de 2025, el flujo de efectivo acumulado fue de \$388,595 mdp, lo que refleja un incremento de \$22,991 mdp respecto de 2024. Este resultado fue impulsado por las estrategias implementadas en el año, incluyendo aportaciones de derechohabientes sin crédito, recuperación de cartera, programas y productos financieros, entre otros.

GRÁFICA 19. FLUJO DE EFECTIVO  
[Millones de pesos]



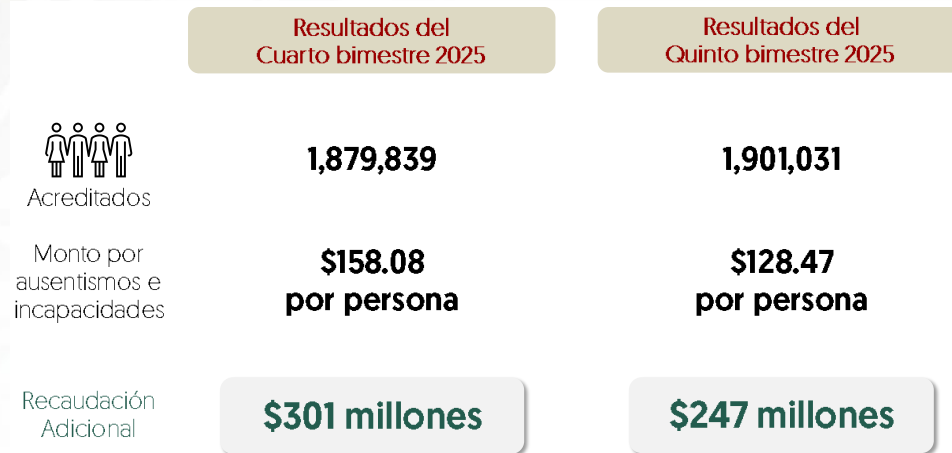
- **Ajuste al cálculo de amortizaciones por ausentismos e incapacidades**

**Proyecto Institucional**

La iniciativa se implementó en cumplimiento de la reforma al Art. 29 de la Ley del INFONAVIT publicada en el DOF el 21 de febrero de 2025, para garantizar la continuidad de los descuentos por amortización de créditos hipotecarios en casos de ausencias justificadas o incapacidades. La medida se aplicó de forma opcional en el cuarto bimestre de 2025 (julio–agosto) y de manera obligatoria a partir del sexto bimestre (noviembre–diciembre), generando una recaudación adicional de 548 millones de pesos. De este modo, el Instituto evitó 1) amortizaciones de crédito incompletas<sup>6</sup>, 2) acumulación de intereses moratorio, y 3) el no obtener beneficios asociados al crédito, protegiendo el patrimonio de las personas derechohabientes.

<sup>6</sup> De acuerdo con las condiciones estipuladas en el contrato que cada los acreditados firmaron ante el Instituto.

DIAGRAMA 4. RESULTADOS DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL ART. 29 DE LA LEY INFONAVIT.



### Recaudación Adicional Total 2025 de \$548 millones

Fuente: INFONAVIT

Nota: Cifras preliminares del cuarto y quinto bimestres de 2025, periodos en los que la aplicación de la medida fue de carácter opcional. El monto por ausentismo e incapacidades corresponde al promedio por persona.

- Plataformas digitales

Se implementó en cumplimiento de la reforma de la Ley Federal del Trabajo publicada en el DOF el 24 de diciembre de 2024, la cual permitió reconocer formalmente la relación laboral de este segmento y garantizar su incorporación al sistema de seguridad social y vivienda. Las obligaciones patronales de las plataformas digitales se publicaron en el DOF el 26 de junio de 2025.

DIAGRAMA 5. AHORRO TOTAL DE LOS TRABAJADORES PARA PLATAFORMAS DIGITALES [del 1 de julio al 31 de diciembre del 2025]



Nota: Cifras correspondientes a los resultados de la prueba piloto para trabajadores que generaron, por este medio, ingresos iguales o superiores a un salario mínimo.  
Fuente: INFONAVIT

- Estrategias adicionales

### Ventanilla Única para el Fondo de Pensiones para el Bienestar (FPB)

En septiembre de 2025, se rediseñó y validó el proceso de devolución de recursos de vivienda con el fin de reducir los tiempos de resolución para derechohabientes y beneficiarios.

En octubre comenzó el desarrollo de pruebas, capacitación y actualización normativa. Se prevé que finalice en marzo de 2026.

### Devolución de la Subcuenta de Vivienda (SCV)

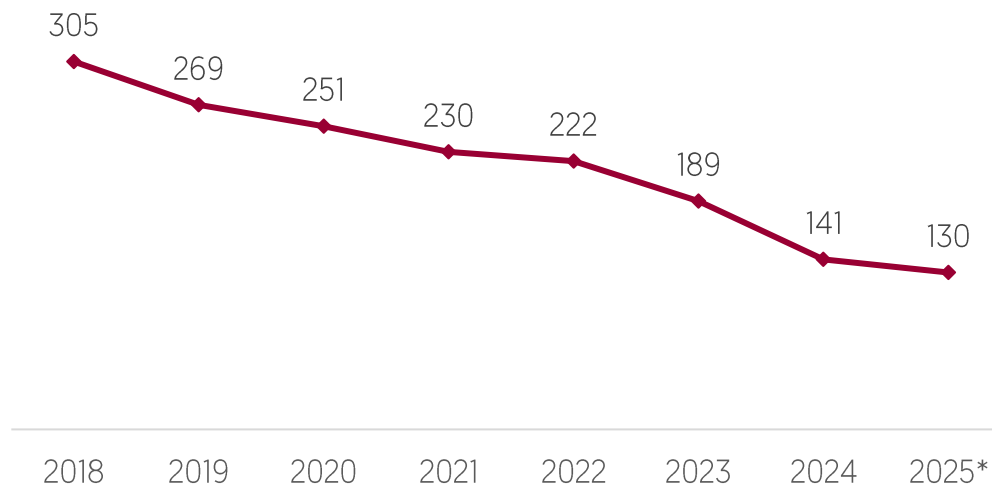
Se optimizó la aprobación de los trámites asociados a la devolución de la SCV, reduciendo los niveles de servicio de 10 a 9 días hábiles, permitiendo a las y los derechohabientes pudieran hacer uso de sus recursos.

### Pagos en Exceso

Con el fin de reducir los pagos en exceso, se implementaron acciones preventivas dirigidas a patrones y derechohabientes, orientadas a promover la suspensión oportuna de retenciones al acercarse la liquidación del crédito:

- Campañas de suspensión oportuna de retenciones.
- Intercambio de información con el IMSS.
- Nuevo servicio en línea.
- Mensajes preventivos.
- Venta emergente en Mi Cuenta Infonavit.

GRÁFICA 20. PAGOS EN EXCESO  
[PROMEDIO BIMESTRAL EN MILLONES DE PESOS]

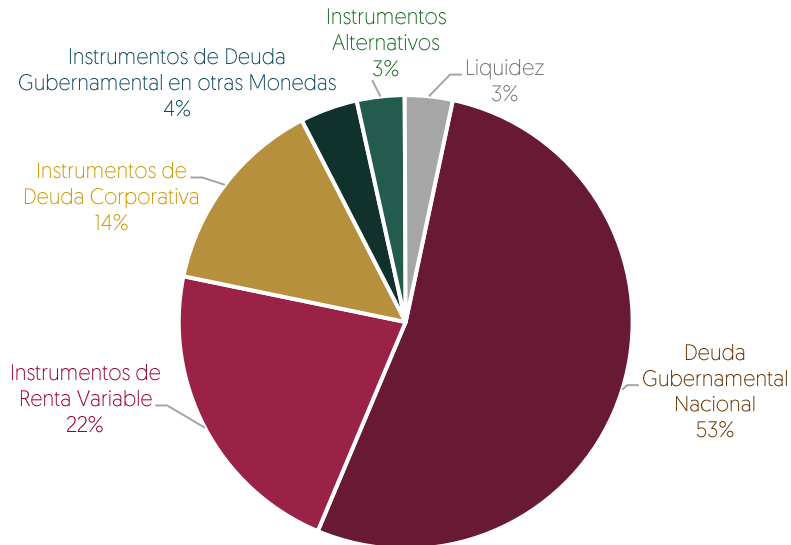


\*Las cifras de 2025 se reportan hasta el cuarto semestre.  
Fuente: INFONAVIT

- **Fondo de Apoyo a las Necesidades de la Vivienda de los Trabajadores (FANVIT)**

El FANVIT administra e invierte los recursos financieros de los derechohabientes del INFONAVIT que aún no han sido destinados a soluciones de vivienda o complementar el ahorro pensionario. Dichos recursos se invierten bajo criterios de diversificación, riesgo y rendimiento para proteger su poder adquisitivo y remunerar las subcuentas de vivienda de los derechohabientes, en la Gráfica 21 se puede observar su composición.

**GRÁFICA 21. COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO FANVIT**

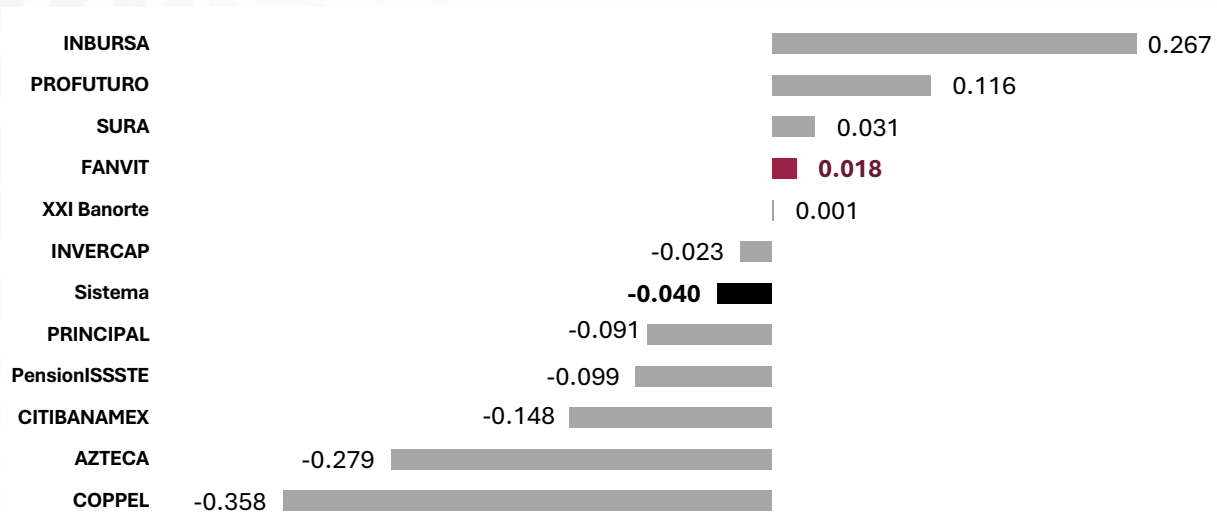


Fuente: INFONAVIT

A partir de enero de 2025, entró en vigor la actualización del portafolio de referencia del FANVIT aprobada por el Comité de Inversiones a finales de 2024. El portafolio de referencia contempla una estrategia de inversión de largo plazo, con un rendimiento esperado de 7.8% anual promedio, duración del portafolio total de 3.8 años, volatilidad de 4.3% y Sharpe Ratio de 0.3.

En sesión extraordinaria 919 del 21 de julio de 2025, el Consejo de Administración ratificó el portafolio de referencia, así como el límite máximo de 400 puntos base para el error de seguimiento. Al cierre de diciembre de 2025, el error de seguimiento se ubicó en cerca de 108 puntos base. En la Gráfica 22 se puede observar el resultado al 31 de diciembre de 2025, en una ventana de 60 meses, el Sharpe Ratio del FANVIT generó 0.018 unidades de rendimiento por arriba de la TIIIE de fondeo por cada unidad de riesgo invertida, mientras que el sistema de AFORES tuvo un rendimiento menor en -0.04 ajustando por riesgo.

GRÁFICA 22. COMPARACIÓN SHARPE RATIO  
[últimos 60 meses]



El activo neto del FANVIT ascendió a 891,442.31 millones de pesos al cierre de 2025, lo que representó un incremento de más de \$113,579.5 millones de pesos respecto del cierre del año 2024. Esto se explicó exclusivamente por ingresos financieros [cortes de cupón, dividendos y resultado por intermediación], ya que no se registraron transferencias de la Tesorería General al FANVIT durante el periodo. El rendimiento del FANVIT al cierre de 2025 fue de 14.6%.

TABLA 9. DESEMPEÑO ABSOLUTO Y RELATIVO FANVIT

Indicadores	dic-24	dic-25	Variación anual
	Porcentaje		Diferencia
Rendimiento 12 meses FANVIT <sup>1</sup>	10.8	14.6	376 pb
Rendimiento 12 meses FANVIT <sup>2</sup>	10.4	14.7	426 pb
Rendimiento 12 meses Portafolio de Referencia <sup>3</sup>	11.9	14.3	238 pb
Rendimiento 24 meses FANVIT <sup>2</sup>	9.9	13.3	347 pb
Rendimiento 24 meses SIEFORES <sup>4</sup>	9.0	13.2	424 pb
Rendimiento 48 meses FANVIT <sup>2</sup>	6.0	9.0	297 pb
Rendimiento 48 meses SIEFORES <sup>4</sup>	5.3	7.9	255 pb
Rendimiento 60 meses FANVIT <sup>2</sup>	8.1	8.5	44 pb
Rendimiento 60 meses SIEFORES <sup>4</sup>	7.5	8.2	70 pb
Rendimiento a vencimiento del portafolio de renta fija <sup>5</sup>	10.3	8.7	-157 pb
Duración modificada del portafolio total [años] <sup>6</sup>	3.6	4.1	50 pb
VaR <sup>6</sup>	0.5	0.6	7 pb
CvaR <sup>6</sup>	0.7	0.8	10 pb

Fuente: Infonavit.

Notas:

<sup>1</sup> Rendimiento efectivo a 12 meses, calculado con precios de la acción del FANVIT mismo día.

<sup>2</sup> Rendimientos a 12, 24, 48 y 60 meses anualizados, base 360, calculado con precios de la acción del FANVIT 24 horas.

<sup>3</sup> Rendimiento a 12 meses anualizado, base 360, calculado con precios de la acción mismo día.

<sup>4</sup> Rendimientos a 24, 48 y 60 meses anualizados, base 360, calculado con precios de la acción 24 horas, ponderado con activos netos de las AFORES al cierre de noviembre 2025 (última información disponible en la página de la CONSAR al momento del cálculo).

<sup>5</sup> Rendimiento al vencimiento o YTM por sus siglas en inglés [Yield to Maturity]

<sup>6</sup> Información proporcionada por la Coordinación General de Riesgos.



**Indicadores Estratégicos. Objetivo 7. Proteger el ahorro de la Subcuenta de Vivienda de las personas trabajadoras derechohabientes.**

Tasa anual de rendimiento acreditada a la SCV

El rendimiento otorgado para el cierre de año fue del 5% en línea con la expectativa de inflación presentada en el PEF 2025.



Porcentaje de cumplimiento en el flujo de efectivo de recaudación

Al cierre de año, el flujo de efectivo fue de 386,897 mdp, sin accesorios.



## Resultados Financieros<sup>7</sup>

- Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025, el efectivo y equivalentes de efectivo, junto con las Inversiones en instrumentos financieros, fue de 981,891 millones de pesos (mdp), monto superior en 1.1% respecto a lo estimado en el Plan Estratégico y Financiero (PEF) 2025–2029. Por su parte, la Cartera de crédito neta al cierre del 2025 ascendió a 1,723,957 mdp, lo que representa un 1.4% más de lo proyectado en PEF.

Las Aportaciones a favor de los trabajadores, que constituyen el saldo de la Subcuenta de Vivienda (SCV), ascendieron a 2,293,883 mdp, monto que incorpora un rendimiento nominal de 5%, en línea con lo estimado en PEF.

El Patrimonio total al cierre de 2025 fue de 426,745 mdp, un 16.2% más de lo previsto, impulsado por un resultado integral de 126,116 mdp que superó el escenario proyectado en el PEF. Esto sitúa la razón Patrimonio a Activos totales en 15.1%.

TABLA 10. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA. CIFRAS PRELIMINARES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, MILLONES DE PESOS

Activo	Observado dic-25	Estimación PEF 2025	Var. PEF [mdp]	Var. % PEF
Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones en instrumentos financieros	981,891	971,177	10,714	1.10%
Cartera de crédito Etapa 1	1,515,813	1,579,413	[63,600]	-4.03%
Cartera de crédito Etapa 2	48,882	61,371	[12,489]	-20.35%
Cartera de crédito Etapa 3	421,246	322,286	98,960	30.71%
<b>CARTERA DE CRÉDITO</b>	<b>1,985,941</b>	<b>1,963,070</b>	<b>22,870</b>	<b>1.17%</b>
Amortizaciones pendientes por individualizar	[38,794]	[35,723]	[3,070]	8.59%
Financiamiento a desarrolladores	1,265	1,343	[78]	-5.78%
[+/-] PARTIDAS DIFERIDAS	583	546	37	6.83%
[-] MENOS				
Estimación preventiva para riesgos crediticios	[225,039]	[229,701]	4,662	-2.03%
<b>TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>1,723,957</b>	<b>1,699,535</b>	<b>24,422</b>	<b>1.44%</b>
Otras cuentas por cobrar	85,655	85,311	344	0.40%
Inventarios	5,344	0	5,344	NA
Costos incrementales para contrato	4,147	0	4,147	NA
Otros activos	24,575	18,537	6,038	32.57%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,825,569</b>	<b>2,774,560</b>	<b>51,009</b>	<b>1.84%</b>

<sup>7</sup> Los resultados financieros que se presentan son preliminares en tanto no hayan sido aprobados por la H. Asamblea General del INFONAVIT.

Pasivo	Observado dic-25	Estimación PEF 2025	Var. PEF [mdp]	Var. % PEF
Aportaciones a favor de los trabajadores	2,293,883	2,308,886	[15,002]	-0.65%
Otros pasivos	104,941	98,533	6,407	6.50%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>2,398,824</b>	<b>2,407,419</b>	<b>[8,595]</b>	<b>-0.36%</b>
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>	<b>426,745</b>	<b>367,141</b>	<b>59,604</b>	<b>16.23%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2,825,569</b>	<b>2,774,560</b>	<b>51,009</b>	<b>1.84%</b>

NA: No aplica.

Nota: Las sumas y algunas cifras pueden variar por efectos de redondeo.

Fuente: Infonavit

### • Estado de resultados integral

Al cierre de 2025, el resultado integral fue de 126,116 mdp, cifra superior en 59,604 mdp a la estimada en el PEF 2025-2029. Las principales variaciones respecto a lo proyectado se explican por los siguientes conceptos:

#### Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses ascendieron a 241,862 mdp, 16.3% por encima de lo estimado en el PEF, principalmente por el reconocimiento de intereses complementarios derivados de las reestructuras realizadas en 2025.

#### Resultado por intermediación

El resultado por valuación y compraventa de instrumentos financieros fue de 71,409 mdp\*, cifra superior en 18,199 mdp a la prevista en el PEF. Este resultado se explicó principalmente por la revaluación del portafolio de renta fija del FANVIT\*\* ante reducciones en las tasas de interés de mayor magnitud a lo estimado originalmente en el PEF. En particular, la tasa de referencia de Banco de México se redujo en 300 puntos base hasta 7% al cierre de 2025\*\*\*, mientras que el PEF contemplaba una tasa de 8.5% al cierre del año. Dada la sensibilidad del portafolio del FANVIT a las tasas de interés, lo anterior se reflejó en Resultado por Intermediación mayor al estimado inicialmente en el PEF.

\*De los cuales, 71,381 mdp corresponden a resultado por intermediación de FANVIT.

\*\*FANVIT: Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores.

\*\*\*La tasa de referencia de referencia de Banco de México al cierre de 2024 fue de 10.00% (Tasa de Interés Interbancaria a un día).

TABLA 11. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA. CIFRAS PRELIMINARES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, MILLONES DE PESOS

Estado de resultado integral	Observado dic-25	Estimación PEF 2025	Var. PEF [mdp]	Var. % PEF
Ingresos por Intereses	241,862	207,836	34,026	16.37%
Gastos por Intereses	(108,739)	(109,555)	817	-0.75%
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>133,124</b>	<b>98,281</b>	<b>34,842</b>	<b>35.45%</b>
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(62,310)	(64,721)	2,410	-3.72%
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>70,813</b>	<b>33,560</b>	<b>37,253</b>	<b>111.00%</b>
Comisiones y tarifas cobradas	4,732	4,291	440	10.26%
Comisiones y tarifas pagadas	(259)	(283)	24	-8.39%
Resultado por intermediación	71,409	53,210	18,199	34.20%
Otros [egresos] ingresos de la operación	(5,575)	(7,036)	1,461	-20.76%
Gastos de administración, operación y vigilancia	(15,040)	(17,230)	2,190	-12.71%
Impuesto a la utilidad diferido	36	0	36	
<b>Resultado integral</b>	<b>126,116</b>	<b>66,512</b>	<b>59,604</b>	<b>89.61%</b>

NA: No aplica.

Nota: Las sumas y algunas cifras pueden variar por efectos de redondeo.

Fuente: Infonavit

### • Flujo de efectivo

Al 31 de diciembre del 2025, el Infonavit registró entradas por 476,340 mdp, monto superior a las salidas, que ascendieron a 379,702 mdp. Lo anterior permitió generar recursos financieros suficientes para cubrir su Programa de financiamiento (283,738 mdp), las Entregas de depósitos (45,111 mdp), los Gastos generales (10,756 mdp) y Otras salidas (40,098 mdp).

Las entradas de efectivo fueron 1.2% superiores a lo estimado en el PEF 2025, impulsadas principalmente por una mayor Recuperación de cartera (7,814 mdp) y Productos financieros (1,434 mdp). Por su parte, las salidas de efectivo superaron 1.4% a lo proyectado en el PEF, debido principalmente a las erogaciones del programa de construcción de vivienda del bienestar, las cuales ascendieron a 13,098 mdp<sup>8</sup>; dicho incremento fue compensado parcialmente por menores gastos generales respecto a lo estimado (6,128 mdp).

TABLA 12. FLUJO DE EFECTIVO. CIFRAS PRELIMINARES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, MILLONES DE PESOS

Flujo de efectivo	Observado dic-25	Estimación PEF 2025	Var. PEF [mdp]	Var. % PEF
EXISTENCIA INICIAL	821,945	821,945	0	0.00%
ENTRADAS	476,340	470,499	5,841	1.24%
Aportaciones	184,027	187,630	(3,604)	-1.92%
Recuperación de cartera	230,114	222,300	7,814	3.51%

<sup>8</sup> Este monto considera las salidas de efectivo por concepto de pagos anticipados, costos incrementales de contrato y compra de terrenos para construcción. En el PEF 2025 únicamente se estimaron recursos disponibles para la construcción, los cuales no fueron considerados como salidas de efectivo.

TABLA 12. FLUJO DE EFECTIVO. CIFRAS PRELIMINARES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, MILLONES DE PESOS

Flujo de efectivo	Observado dic-25	Estimación PEF 2025	Var. PEF [mdp]	Var. % PEF
Entidades Receptoras, A. C. V. (Amortización Crédito de Vivienda)	201,196	193,291	7,905	4.09%
Régimen Especial de Amortizaciones [R.E.A.] Cobranza coparticipados, CEDEVIS y otros	46,498	48,468	[1,969]	-4.06%
Emisión CEDEVIS	[17,581]	[19,459]	1,878	-9.65%
Emisión CEDEVIS	0	0	0	NA
Productos financieros	56,242	54,808	1,434	2.62%
Otras entradas	5,958	5,761	197	3.42%
Infonavit Constructora [INCO]	0	0	0	
<b>SALIDAS</b>	<b>379,702</b>	<b>374,476</b>	<b>5,226</b>	<b>1.40%</b>
Programas de financiamiento	283,738	283,560	178	0.06%
Entrega de depósitos	45,111	46,165	[1,054]	-2.28%
Gastos generales	10,756	16,884	[6,128]	-36.29%
Otras salidas	40,098	27,868	12,230	43.89%
Pagos anticipados	4,081	0	4,081	NA
Costos incrementales para contrato	4,599	0	4,599	NA
Compra de terrenos para construcción	4,418	0	4,418	NA
Otras salidas <sup>1/</sup>	27,000	27,868	[868]	-3.11%
Partidas en tránsito	63,309	53,210	10,099	18.98%
<b>EXISTENCIA FINAL</b>	<b>981,891</b>	<b>971,177</b>	<b>10,714</b>	<b>1.10%</b>

NA: No aplica.

Nota: Las sumas y algunas cifras pueden variar por efectos de redondeo.

1/ Incluye los conceptos: inversiones propias, gastos de titulación, gastos por recuperación especializada, otras operaciones, entre otros.

Fuente: Infonavit.

### • Indicadores clave de desempeño

El Plan Estratégico y Financiero [PEF] 2025–2029 se elaboró considerando un escenario macroeconómico caracterizado por: i) un crecimiento moderado de la economía; ii) un ritmo de generación de empleo consistente con la dinámica económica esperada; y iii) una inflación en proceso de convergencia hacia el objetivo del Banco de México, estimada en 3.7% para 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, los indicadores clave de desempeño reflejaron, en términos generales, un desempeño financiero sólido. Este resultado permitió otorgar un rendimiento a la Subcuenta de Vivienda por encima de la inflación y, a su vez, registrar un Resultado neto superior a lo proyectado. En particular, el rendimiento a la Subcuenta de Vivienda al cierre de 2025 ascendió a 107,494 mdp, equivalente a una tasa de rendimiento nominal de 5% y una tasa real de 1.3%, en línea con lo estimado en PEF.

En cuanto a las principales entradas de flujo de efectivo —aportaciones de derechohabientes sin crédito, recuperación de cartera ROA y recuperación de cartera en ventanilla—, estas superaron en conjunto las proyecciones en 2,332 mdp.

Por su parte, el Índice de Morosidad [IMOR] en saldos, medido como el porcentaje de la cartera de crédito en etapa 3 respecto al total de la cartera, se ubicó en 21.2% a diciembre de 2025, por encima de lo proyectado en el PEF [16.4%]. Por su parte, el Índice de Capitalización [ICAP] alcanzó 14.1% al cierre de 2025, 203 puntos base por encima de lo estimado, resultado determinado principalmente por la remuneración al patrimonio, que ascendió a 126,116 mdp, superando en 59,604 mdp lo previsto.

Finalmente, la rentabilidad de la originación, medida a través del diferencial entre la Tasa Activa Ponderada [TAP]<sup>9</sup> y la Tasa Costo Marginal [TCM]<sup>10</sup>, se ubicó en 180.9 puntos base al cierre de 2025, nivel inferior al proyectado en el PEF [203.03 puntos base], explicado en buena medida por el ajuste a la baja en las tasas de interés de los créditos otorgados por el Instituto a partir de mayo de 2025<sup>11</sup>.

**TABLA 13. INDICADORES CLAVE DEL DESEMPEÑO. CIFRAS PRELIMINARES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

Principales indicadores financieros	Observado dic-25	Estimación PEF 2025	Variación
Rendimiento a la SCV [mdp]	\$107,494	\$107,924	-\$430
Rendimiento nominal a la SCV [%]	5.00%	5.00%	0.00%
Rendimiento real a la SCV [%]	1.31%	1.30%	0.01%
Remuneración al patrimonio [mdp]	\$126,116	\$66,512	\$59,604
Reservas / Cartera total [%]	11.33%	11.70%	-0.37%
Aportaciones de DH sin crédito [mdp]	\$184,027	\$187,630	-\$3,604
Recuperación de Cartera ROA [mdp]	\$201,196	\$193,291	\$7,905
Recuperación de Cartera en ventanilla [mdp]	\$46,498	\$48,468	-\$1,969
% Cartera con riesgo de crédito etapa 3 [cuentas]	16.45%	13.46%	2.99%
% Cartera con riesgo de crédito etapa 3 [saldos]	21.21%	16.42%	4.79%
Patrimonio / Activo	15.10%	13.23%	1.87%
Índice de Capitalización [ICAP] <sup>1/</sup>	14.17%	12.14%	2.03%
Rentabilidad de la originación, diferencial TAP-TCM [puntos base]	180.94	203.03	-22.09

1/ Cifra observada preliminar.

Fuente: Infonavit.

<sup>9</sup> TAP: Corresponde a la tasa de interés ponderada por saldo de los créditos colocados durante el periodo reportado.

<sup>10</sup> TCM: Es la tasa que estima los costos asociados a otorgar nuevos créditos, e incluye cuatro componentes:

i) Rendimiento a la Subcuenta de Vivienda (SCV), ii) Remuneración al patrimonio, iii) Pérdida esperada y iv) Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV).

<sup>11</sup> El ajuste a la baja en las tasas de interés se aplicó a los derechohabientes con ingresos de hasta 6.5 UMA, para las opciones de financiamiento correspondientes a las Líneas II, III y V, las cuales operan bajo un esquema de tasas diferenciadas.

## Riesgos a los que está expuesto el INFONAVIT

La Administración Integral de Riesgos es fundamental para el cumplimiento de los objetivos del Instituto. Por sus objetivos, naturaleza y volumen de operación, el INFONAVIT se enfrenta a distintos tipos de riesgo que pueden clasificarse en tres categorías:

- Discrecionales, los cuales están definidos y limitados por la Institución.
- No discrecionales resultados de la propia operación del negocio.
- No cuantificables: aquellos derivados de eventos imprevistos.

DIAGRAMA 6. CLASIFICACIÓN DE LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO INFONAVIT



Fuente: Coordinación de Riesgos

En la siguiente sección se detalla cada tipo de riesgo, su exposición en 2025 y algunas de las medidas de mitigación implementadas, así como los elementos de monitoreo.

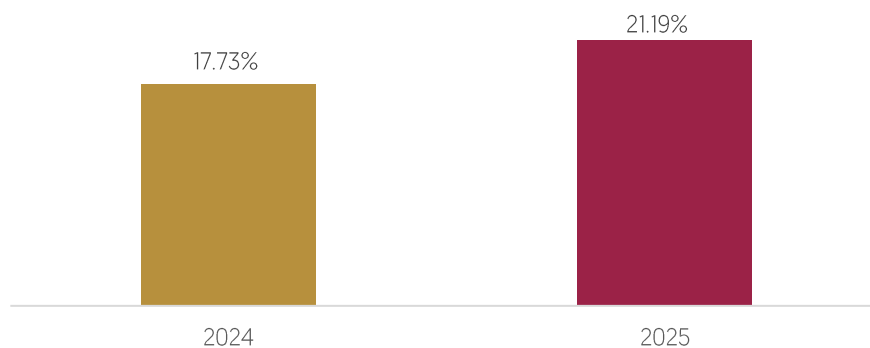
- **Riesgo de crédito**

Es una medida de la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado en las operaciones que efectúa el Instituto. Para monitorear este riesgo se da seguimiento a las siguientes métricas:

### Índice de Morosidad

De diciembre de 2024 al cierre de 2025, la integración porcentual del saldo de la cartera en Etapa 3 registró un incremento de 346 puntos base, derivado principalmente del deterioro de la cartera, al pasar de 17.7% a 21.1%.

GRÁFICA 23. ÍNDICE DE MOROSIDAD (IMOR)



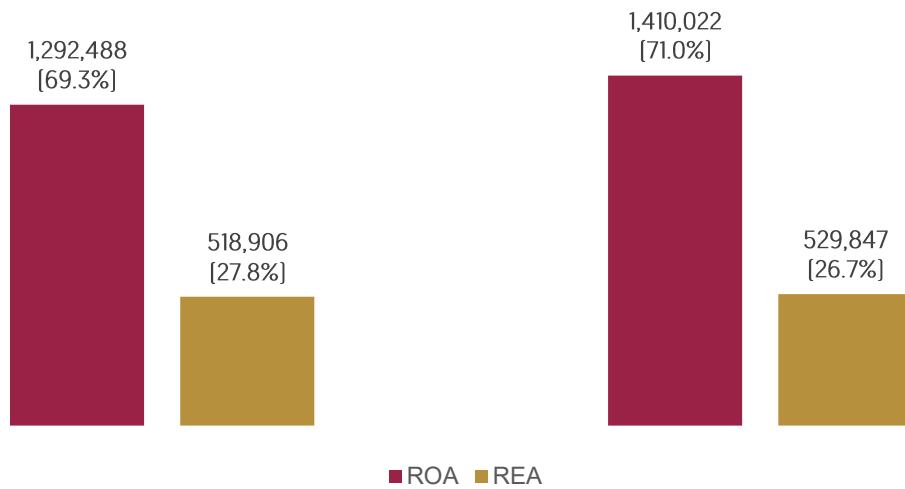
Fuente: Coordinación de Riesgos

### Distribución del portafolio por Régimen de Amortización

Para la población acreditada REA<sup>12</sup>, se registró un incremento en saldos del 2.1% al pasar de 518,906 mdp a 529,847 mdp. Sin embargo, para esta misma población se observó un decremento en su porcentaje de integración del saldo al pasar de 27.8% a 26.7%. Las prórrogas disminuyen de 2.9% a 2.3%.

<sup>12</sup> Son personas acreditadas que no tienen relación laboral formal (asalariada) y no cotizan al IMSS, por lo que deben realizar el pago de su mensualidad por su cuenta a través de los distintos medios disponibles por el Infonavit.

GRÁFICA 24. DISTRIBUCIÓN DEL PORTAFOLIO POR RÉGIMEN DE AMORTIZACIÓN

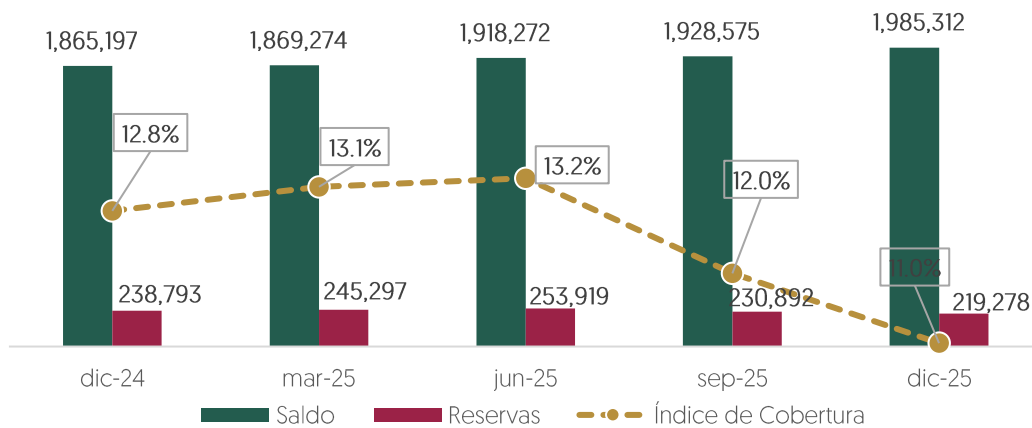


Fuente: Coordinación de Riesgos

### Índice de Cobertura

Al cierre de 2025, el Índice de Cobertura se ubicó en 11.05%; destacó una disminución anual de 8.1% en el monto de las reservas mientras el saldo del portafolio propio registró un incremento de 6.4%, al pasar de 1,865,197 mdp al cierre de 2024, a 1,985,312 mdp en diciembre de 2025. La variación en el nivel de la reserva se atribuye, principalmente, a la aplicación de los programas Paga lo Justo [PLO] e INFONAVIT Solución Integral [ISI].

GRÁFICA 25. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE CRÉDITO [MDP]



Fuente: Coordinación de Riesgos.

- **Riesgo de extensión**

Por normativa, el INFONAVIT constituye reservas relacionadas con el riesgo de extensión<sup>13</sup>, originado por la obligación del Instituto de liberar el saldo del crédito una vez realizados los 360 pagos efectivos. En 2025, el saldo en reservas por riesgo de extensión presentó una disminución del 47.4% respecto al cierre de 2024. En cuanto a la proporción porcentual pasa del 27.9% al 16% de diciembre 2024 a diciembre 2025, respectivamente.

**TABLA 14. MONTO Y PROPORCIÓN ANUAL DE RESERVAS POR TIPO DE RIESGO**

RESERVAS	DIC-24	% PROPORCIÓN DEL TOTAL	DIC-25	% PROPORCIÓN DEL TOTAL
Riesgo de Crédito Total	172,102	72.1%	184,245	84.0%
Riesgo de Extensión	66,691	27.9%	35,034	16.0%
Total	238,793	100.0%	219,278	100.0%

Fuente: Coordinación de Riesgos.

- **Riesgo de mercado**

De enero a septiembre de 2025 se utilizó el Valor en Riesgo [VaR], y a partir de octubre se adoptó el Valor en Riesgo Condicional [CVaR]. Al cierre del año, el CVaR del portafolio Infonavit (Fanvit + Tesorería) expresado en proporción al Activo Neto del Portafolio fue de 0.74% con un nivel de confianza de 97.5%. El límite de CVaR aprobado por el H. Consejo de Administración para el portafolio Infonavit es de 0.95%.

- **Riesgo de contraparte**

En términos generales, el FANVIT ha operado con consumos saludables respecto de estos. Durante 2025 se registraron dos rompimientos por concentración que fueron subsanados durante el mismo ejercicio. El portafolio FANVIT concentra la mayor parte de las inversiones del Instituto. Por tipo de activo, se observó un incremento en la participación de Renta Variable, Alternativos y Liquidez, respecto de 2024, con variaciones marginales en el resto de las clases.

**TABLA 15. COMPOSICION DEL FANVIT POR TIPO DE ACTIVO**

Tipo de Activo	% Concentración 2024	% Concentración 2025
Fanvit	100.0%	100.0%
Renta Fija	75.4%	72.8%
Renta Variable	21.2%	21.8%
Alternativos	3.0%	3.4%
Liquidez	0.4%	2.0%

Fuente: Coordinación de Riesgos.

<sup>13</sup> Aplica a los Organismos y Entidades de Fomento y no a la Banca Comercial.

En materia de calidad crediticia, durante 2025 se presentaron seis degradaciones y tres apreciaciones de calificaciones crediticias. Aún con estos movimientos, la distribución por calificación se mantuvo estable respecto a 2024. La porción de Renta Fija (excluyendo Bonos del Tesoro US) del FANVIT está compuesta de la siguiente manera:

**TABLA 16. COMPOSICION DEL FANVIT POR CALIFICACIÓN CREDITICIA (INSTRUMENTOS DE RENTA FIJA SALVO BONOS DEL TESORO US)**

Calificación Crediticia	% 2024	% 2025
Gubernamental	82.1%	81.2%
AAA	15.5%	15.7%
AA+, AA, AA-	2.4%	2.9%
A+, A, A-	0.0%	0.2%
Menor a A-	0.0%	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: Coordinación de Riesgos.

- **Riesgos de liquidez**

Con el fin de mitigar el riesgo de liquidez, se ha definido un Saldo Mínimo de Liquidez (SML) para las disponibilidades de la Tesorería, junto con un nivel de alerta. En 2025 el SML fue autorizado en 10,000 mdp y la alerta en 12,500 mdp. En ningún momento el monto de liquidez disponible estuvo por debajo del SML con lo que se remarca la buena gestión sobre el riesgo.

- **Riesgo de balance**

Para la evaluación y mitigación del riesgo de balance se realizaron análisis de Administración de Activos y Pasivos (ALM) con horizontes de corto, mediano y largo plazo:

- Estudio Anual de Activos y Pasivos (EAAyP).** Orientado a proyectar la solvencia y suficiencia de recursos del Instituto en el horizonte anualizado
- Nota de Estabilidad del Pasivo.** Evalúa el descalce de flujos activos y pasivos del balance ante la persistencia de tendencias demográficas en el largo plazo.

De acuerdo con el EAAyP, el Instituto no enfrenta presiones de liquidez en el corto y mediano plazo bajo el escenario base. Por su parte, la Nota de Estabilidad del Pasivo muestra que las salidas proyectadas se concentran en el largo plazo, incluso considerando los traspasos de la Subcuenta de Vivienda al Fondo de Pensiones para el Bienestar y los cambios en el perfil de flujos asociados a programas como ISI y el PVB. La mayor parte de las salidas se ubica en bandas superiores a 15 años, lo que acota el riesgo de materialización en el corto plazo.

- **Rendimiento del Fondo**

El rendimiento del Fondo se calcula con base en el resultado de gestión de las inversiones y en la definición de la CNBV para la cartera hipotecaria. En 2025, el rendimiento del INFONAVIT fue superior a la inflación del periodo.

DIAGRAMA 7. RESULTADOS DE LA GESTIÓN DE RIESGOS DISCRECIONALES Y NO CUANTIFICABLES

### Riesgo Operacional

El INFONAVIT gestiona el riesgo operacional mediante el seguimiento puntual de las incidencias que puedan generar un riesgo potencial. Durante 2025, el monto de los incidentes se mantuvo dentro de niveles aceptables.



**0.007%** equivalente a 31.8 mdp  
Tolerancia máxima de 0.08% del patrimonio



Vinculados principalmente a desastres naturales y otros acontecimientos externos

### Riesgo legal y de cumplimiento

Al cierre de 2025, el riesgo legal corresponde:



**51,404** casos en proceso judicial



**563.04 mdp** pasivo contingente de juicios en contra del INFONAVIT  
Equivale a una disminución del 30% con respecto al 2024

### Riesgo tecnológico

Durante el 2025, y con base en el Portafolio de Riesgos Tecnológicos 2024, el cual comenzó a medirse en febrero de 2025.

Cada uno de los indicadores cuenta con un nivel de tolerancia específico. Con lo cual se identificó la estabilidad durante todo el año.



**8 riesgos tecnológicos** a través de 34 indicadores institucionales

### Riesgo estratégico

Durante 2025, la Coordinación de Riesgos dio seguimiento a la ejecución del proyecto estratégico “Rediseño SAP (FICO – TRM)” mediante un monitoreo mensual, evaluándolo a través de dos indicadores.



**Desviación del Proyecto Estratégico**



**Indicador Estratégico Global**

### Riesgo reputacional

Para evaluar la atención, la experiencia de las y los derechohabientes y las quejas recibidas se cuenta con indicadores de seguimiento.



**12 indicadores**  
8 en niveles aceptables  
1 dentro de tolerancia  
1 por arriba de tolerancia  
2 pendientes de reportar

### Continuidad de negocio

En 2025 se presentó el Business Impact Analysis (BIA) 2024, el cual dio como resultado:



**26 procesos críticos,**  
67 aplicaciones críticas y 74 personal crítico

23 requieren lugar físico en el centro alternativo de trabajo, mientras que el resto puede trabajar en esquema híbrido

DIAGRAMA 8. RESULTADOS DE LA GESTIÓN DE RIESGOS NO DISCRECIONALES



### Riesgo de Crédito

Se trata de una posible pérdida cuando una persona derechohabiente deja de pagar su crédito. Para monitorearlo, se da seguimiento a tres métricas:

- Índice de morosidad: aumento del 3.46%
- Disminución del portafolio por población REA: incremento del 2.1%
- Índice de cobertura: 11.05%

### Riesgo de Extensión

El Instituto debe liberar el saldo del crédito luego de 360 pagos efectivos.

-  Disminución en reservas del 47%
-  Proporción se redujo del 27.9% al 16%.

### Riesgo de Mercado

Al cierre del año, el Valor en Riesgo Condicional del portafolio Infonavit fue de 0.74%, con un nivel de confianza 97.5%.

*El límite aprobado por el H. Consejo de Administración es de 0.95%.*

### Riesgo de Contraparte

Se **registraron y subsanaron** dos rompimientos:

- **Incremento en la participación de Renta Variable, Alternativos y Liquidez.**
- **Calidad crediticia:** se presentaron 6 degradaciones y tres apreciaciones de calificaciones crediticias.

De manera general, el FANVIT ha operado con consumos saludables.

### Riesgo de Liquidez

Se definió un Saldo Mínimo de Liquidez [SML] para las disponibilidades de la Tesorería con un nivel de alerta.

- SML autorizado: 10,000 mdp
- Alerta: 12,500 mdp

El monto de liquidez estuvo por debajo del SML.

### Riesgo de Balance

Se realizaron análisis de Administración de Activos y Pasivos:

- **Estudio Anual de Activos y Pasivos:** el Instituto no enfrenta presiones de liquidez en el corto o mediano plazo.
- **Nota de Estabilidad del Pasivo:** La mayor parte de salidas se ubica en bandas superiores a 15 años, acotando el riesgo en el corto plazo.

### Rendimiento del Fondo

Se calcula con base en el resultado de gestión de las inversiones y en la definición de la CNBV. El rendimiento del Instituto fue superior a la inflación del período.