



**Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los  
Trabajadores**

**Información Financiera al 31 de diciembre de 2023**

## Contenido

1. Estados Financieros Básicos Consolidados
  - a) Balances generales consolidados
  - b) Estados de resultados consolidados
  - c) Estados consolidados de variaciones en el patrimonio contable
  - d) Estados consolidados de flujos de efectivo
2. Eventos significativos en la información financiera
3. Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera
  - I. Flujos de efectivo consolidados
  - II. Estados de resultados consolidados
  - III. Balances generales consolidados
  - IV. Consolidación
  - V. Políticas contables
  - VI. Indicadores financieros
  - VII. Cambios en las políticas contables, criterios y prácticas contables
  - VIII. Integración del H. Consejo de Administración
4. Administración integral de riesgos
5. Control interno
6. Estados financieros consolidados de periodos anteriores (octubre y noviembre 2023)

# 1. ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS CONSOLIDADOS

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras en miles de pesos)

	ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE		
	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>554,345</b>	<b>502,540</b>	<b>550,893</b>			
<b>INVERSIONES EN VALORES</b>				<b>APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES</b>		
Títulos para negociar	629,086,914	591,490,375	492,253,568	Fondo de ahorro	6,606,651	6,652,127
Títulos conservados a vencimiento	11,968,052	-	-	Sistema de ahorro para el retiro	<u>1,883,074,320</u>	<u>1,824,134,222</u>
Títulos recibidos en reporto	<u>37,582,036</u>	<u>53,817,844</u>	<u>35,308,848</u>		<b>1,889,680,971</b>	<b>1,830,786,349</b>
	<b>678,637,002</b>	<b>645,308,219</b>	<b>527,562,416</b>			<b>1,697,913,688</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>				<b>PASIVO POR ARRENDAMIENTO</b>	<b>216,651</b>	<b>220,927</b>
Créditos a la vivienda				<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>		
Créditos tradicionales				Convenios y aportaciones por aplicar	39,023,993	13,488,369
Régimen ordinario de amortización	1,022,266,368	991,221,778	989,114,691	Provisiones para obligaciones diversas	20,317,621	22,489,102
Régimen especial de amortización	233,446,744	232,609,792	235,751,135	Cuentas por pagar a desarrolladores	1,862,723	1,172,276
Cartera en prórroga	<u>55,764,566</u>	<u>57,496,509</u>	<u>52,034,759</u>	Acreeedores por liquidación de operaciones	-	-
	1,311,477,678	1,281,328,079	1,276,900,585	Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>31,423,897</u>	<u>32,172,444</u>
Créditos en coparticipación con entidades financieras					<b>92,628,234</b>	<b>69,322,191</b>
Régimen ordinario de amortización	110,156,317	104,892,924	87,630,618	<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	<b>2,853,355</b>	<b>11,101,200</b>
Régimen especial de amortización	17,518,054	16,733,098	14,383,989			
Cartera en prórroga	<u>4,205,362</u>	<u>3,464,532</u>	<u>2,726,798</u>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,985,379,211</b>	<b>1,911,430,667</b>
	<u>131,879,733</u>	<u>125,090,554</u>	<u>104,741,405</u>	<b>PATRIMONIO CONTABLE</b>		
Financiamiento a Desarrolladores	-	310,122	267,891	<b>PATRIMONIO CONTRIBUIDO</b>		
	<u>1,443,357,411</u>	<u>1,406,728,755</u>	<u>1,381,909,881</u>	Aportaciones	56,509,557	56,509,557
Amortizaciones pendientes de individualizar	<u>(34,523,271)</u>	<u>(3,877,820)</u>	<u>(30,350,459)</u>	<b>PATRIMONIO GANADO</b>		
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>1,408,834,140</b>	<b>1,402,850,935</b>	<b>1,351,559,422</b>	Reservas de patrimonio	10,875,380	10,875,380
				Resultado de ejercicios anteriores	189,732,135	189,732,135
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>				Resultado neto	<u>16,232,835</u>	<u>1,055,461</u>
Créditos a la vivienda					<b>216,840,350</b>	<b>201,662,976</b>
Créditos tradicionales				<b>TOTAL PATRIMONIO CONTABLE</b>	<b>273,349,907</b>	<b>258,172,533</b>
Régimen ordinario de amortización	50,289,854	44,396,170	48,287,129			
Régimen especial de amortización	<u>209,863,117</u>	<u>218,953,808</u>	<u>218,969,581</u>			
	<u>260,152,971</u>	<u>263,349,978</u>	<u>267,256,710</u>			
Créditos en coparticipación con entidades financieras						
Régimen ordinario de amortización	7,370,053	6,710,046	5,866,008			
Régimen especial de amortización	<u>37,881,268</u>	<u>38,187,724</u>	<u>32,084,036</u>			
	<u>45,251,321</u>	<u>44,897,770</u>	<u>37,950,044</u>			
Financiamiento a Desarrolladores	<u>1,363,055</u>	<u>1,315,583</u>	<u>1,322,009</u>			
<b>TOTAL CARTERA CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>306,767,347</b>	<b>309,563,331</b>	<b>306,528,763</b>			
<b>CARTERA DE CRÉDITO (-) MENOS</b>	<b>1,715,601,487</b>	<b>1,712,414,266</b>	<b>1,658,088,185</b>			
<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>(237,429,780)</b>	<b>(239,013,341)</b>	<b>(245,833,840)</b>			
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETO</b>	<b>1,478,171,707</b>	<b>1,473,400,925</b>	<b>1,412,254,345</b>			
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>						
Cuentas por cobrar a patrones (neto)	68,859,998	14,924,185	61,970,546			
Derechos de cobro (neto)	6,376,208	6,550,371	9,217,864			
Otras cuentas por cobrar (neto)	<u>3,885,642</u>	<u>4,774,396</u>	<u>5,009,909</u>			
	<b>79,121,848</b>	<b>26,248,952</b>	<b>76,198,319</b>			
<b>RESERVA TERRITORIAL (NETO)</b>	<b>10,982</b>	<b>10,982</b>	<b>10,973</b>			
<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	<b>11,429,185</b>	<b>12,208,771</b>	<b>16,261,923</b>			
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>3,950,981</b>	<b>3,852,008</b>	<b>4,028,597</b>			
<b>ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>211,059</b>	<b>211,129</b>	<b>-</b>			
<b>OTROS ACTIVOS (NETO)</b>						
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	6,117,970	7,350,053	5,577,310			
Otros activos a corto y largo plazo	<u>524,039</u>	<u>509,621</u>	<u>470,105</u>			
	<b>6,642,009</b>	<b>7,859,674</b>	<b>6,047,415</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,258,729,118</b>	<b>2,169,603,200</b>	<b>2,042,914,881</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE</b>	<b>2,258,729,118</b>	<b>2,169,603,200</b>
						<b>2,042,914,881</b>

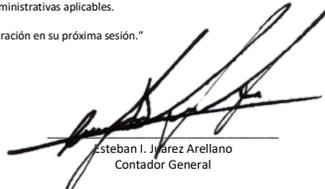
### CUENTAS DE ORDEN

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Compromisos crediticios	14,840,519	15,755,726	12,027,511
Bienes en administración	101,869,089	104,702,333	127,445,227
Colaterales recibidos por la entidad	37,588,644	53,831,164	35,301,476
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	53,830,170	52,541,542	50,263,502
Otras cuentas de registro	755,782,101	726,467,949	615,141,665

El monto histórico de las aportaciones al patrimonio contribuido al 31 de diciembre de 2023 es de \$20,086,436 miles de pesos.

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

Los presentes balances generales consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión."



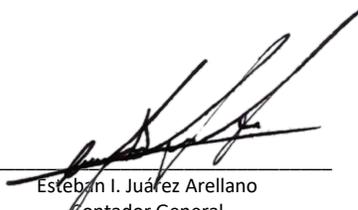
Esteban I. Juárez Arellano  
Contador General

**ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS  
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Cifras en miles de pesos)

	<b>Diciembre 2023</b>	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
Ingresos por intereses	205,190,801	152,438,513	196,113,501
Gastos por intereses	<u>(112,271,589)</u>	<u>(62,529,511)</u>	<u>(125,937,567)</u>
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>92,919,212</b>	<b>89,909,002</b>	<b>70,175,934</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(75,634,770)</u>	<u>(59,333,219)</u>	<u>(62,259,729)</u>
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b><u>17,284,442</u></b>	<b><u>30,575,783</u></b>	<b><u>7,916,205</u></b>
Comisiones y tarifas cobradas	5,949,237	4,784,325	6,273,158
Comisiones y tarifas pagadas	(254,185)	(195,188)	(290,966)
Resultado por intermediación	18,842,461	(14,534,877)	(24,584,591)
Otros ingresos (egresos) de la operación, neto	(12,140,220)	(10,601,455)	4,915,964
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	<u>(13,448,900)</u>	<u>(8,973,127)</u>	<u>(12,007,679)</u>
	<b><u>(1,051,607)</u></b>	<b><u>(29,520,322)</u></b>	<b><u>(25,694,114)</u></b>
<b>RESULTADO NETO</b>	<b><u>16,232,835</u></b>	<b><u>1,055,461</u></b>	<b><u>(17,777,909)</u></b>

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

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

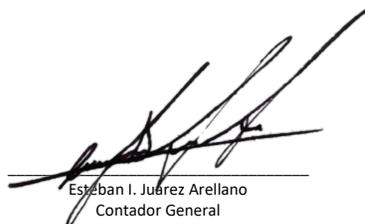
  
 Esteban I. Juárez Arellano  
 Contador General

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONTABLE  
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Patrimonio contribuido		Patrimonio ganado		Total Patrimonio contable
	Aportaciones	Reservas de patrimonio	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado Neto	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>56,509,557</b>	<b>10,875,380</b>	<b>198,452,932</b>	<b>9,057,112</b>	<b>274,894,981</b>
<b>Movimientos inherentes a las decisiones de la H. Asamblea General:</b>					
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	9,057,112	(9,057,112)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,057,112</b>	<b>(9,057,112)</b>	<b>-</b>
<b>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:</b>					
Resultado neto	-	-	-	(17,777,909)	(17,777,909)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17,777,909)</b>	<b>(17,777,909)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>56,509,557</b>	<b>10,875,380</b>	<b>207,510,044</b>	<b>(17,777,909)</b>	<b>257,117,072</b>
<b>Movimientos inherentes a las decisiones de la H. Asamblea General:</b>					
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	(17,777,909)	17,777,909	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17,777,909)</b>	<b>17,777,909</b>	<b>-</b>
<b>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral:</b>					
Resultado neto	-	-	-	16,232,835	16,232,835
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16,232,835</b>	<b>16,232,835</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>56,509,557</b>	<b>10,875,380</b>	<b>189,732,135</b>	<b>16,232,835</b>	<b>273,349,907</b>

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

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



Esteban I. Juárez Arellano  
Contador General

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Cifras en miles de pesos)

	<b>Diciembre 2023</b>	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
Resultado neto	<b>16,232,835</b>	<b>1,055,461</b>	<b>(17,777,909)</b>
<b>Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:</b>			
Resultado por valuación a valor razonable	(16,802,997)	16,134,346	24,706,048
Estimación preventiva para riesgos crediticios	75,634,770	59,333,219	62,259,729
Estimación por irrecuperabilidad de cuentas por cobrar a patrones	1,314,379	730,774	930,141
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	6,832,846	5,887,037	6,079,204
Pérdida en el reconocimiento inicial y venta de activos adjudicados	1,460,606	1,200,797	1,995,214
Estimación por irrecuperabilidad de deudores diversos	1,508,807	2,064,427	-
Cantidad básica y de ajuste aplicada a las subcuentas de vivienda	110,598,774	61,206,676	124,714,727
Reserva Financiera (Art. 37 de la Ley del Infonavit)	(3,103,713)	(415,819)	(12,044,591)
Indexación de la cartera de crédito	(29,071,137)	(21,186,341)	(36,865,951)
Depreciaciones	322,034	234,380	165,417
Amortizaciones de activos intangibles	1,583,771	1,160,392	1,475,725
Intereses por pasivo por arrendamiento	15,957	10,991	-
Provisión de gastos generales	4,512,240	2,717,865	4,266,812
Costo laboral	<u>672,595</u>	<u>277,870</u>	<u>394,410</u>
	<b>171,711,767</b>	<b>130,412,075</b>	<b>160,298,976</b>
<b>Actividades de operación</b>			
Cambio en inversiones en valores	(134,271,588)	(133,880,149)	(132,061,656)
Cambio en cartera de crédito	(112,480,995)	(99,293,458)	(82,911,186)
Cambio en otras cuentas por cobrar	(5,746,716)	47,154,166	1,033,079
Cambio en otros activos (indexación de las reservas de crédito)	-	(2,028,119)	-
Cambio en bienes adjudicados	(3,460,714)	(3,034,682)	(4,803,657)
Cambio en aportaciones a favor de los trabajadores	84,272,222	72,081,804	60,630,238
Cambio en cuentas por pagar	3,346,754	(17,770,189)	1,341,892
Cambio en créditos diferidos y cobros anticipados	<u>(934,121)</u>	<u>7,313,724</u>	<u>(887,458)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<b>2,436,609</b>	<b>955,172</b>	<b>2,640,228</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(170,495)	(5,008)	(818,358)
Gastos por amortizar y otros activos netos	<u>(2,178,374)</u>	<u>(944,541)</u>	<u>(1,934,957)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(2,348,869)</u>	<u>(949,549)</u>	<u>(2,753,315)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Pagos de pasivo por arrendamiento	<u>(84,288)</u>	<u>(53,976)</u>	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(84,288)</u>	<u>(53,976)</u>	-
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo	<b>3,452</b>	<b>(48,353)</b>	<b>(113,087)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>550,893</u>	<u>550,893</u>	<u>663,980</u>
Efectivo y equivalentes al final del año	<u><b>554,345</b></u>	<u><b>502,540</b></u>	<u><b>550,893</b></u>

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

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

Esteban I. Juárez Ayellano  
Contador General

## 2. EVENTOS SIGNIFICATIVOS EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA

(Cifras en millones de pesos)

<p><b>Cartera de crédito</b></p>	<p>El saldo de la Cartera de crédito neta se ubicó en \$1,478,171 mdp al cierre de diciembre de 2023, este monto es \$65,915 mdp mayor con respecto al observado al cierre de diciembre de 2022, y representa un incremento del 4.67%.</p> <p>Por otra parte, para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 el Infonavit ha otorgado 187,525 mdp en créditos, esta cifra es superior en 29.50% respecto al mismo periodo de 2022.</p>
<p><b>Indicadores de cartera</b></p>	<p>El Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Total al cierre del cuarto trimestre de 2023 se ubicó en 13.84% comparado con 14.83% reportado en el mismo trimestre de 2022. El Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Vencida se ubicó en 77.40%, en tanto que el reportado a diciembre de 2022 fue de 80.20%.</p> <p>El saldo de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2023 ascendió a \$306,767 mdp el cual muestra un incremento de \$238 mdp respecto al mismo periodo del año anterior (0.08% mayor).</p> <p>El Indicador de Cartera Vencida (ICV en número de créditos) fue del 14.03%, inferior en 42 pb respecto al mismo periodo de 2022; el Índice de Morosidad (IMOR) conforme el Anexo 39 de la CUOEF con base en los saldos del Balance General Consolidado se posicionó en 17.88%, 61 pb menos respecto al año anterior.</p> <p>La cartera en prórroga se ubicó en \$59,970 mdp al cierre del cuarto trimestre de 2023, esto representa un aumento de \$5,208 mdp (9.51%) con respecto al observado el mismo período de 2022.</p>
<p><b>Margen Financiero</b></p>	<p>Al cierre del cuarto trimestre de 2023, el margen financiero se ubicó en \$92,919 mdp lo que representa un incremento de 32.41% respecto al mismo período de 2022. Este cambio se explica por que los ingresos por intereses incrementaron 4.63%, mientras que los gastos por intereses disminuyeron 10.85%, respecto al año anterior.</p> <p>Los gastos por intereses, compuestos principalmente por la cantidad básica y la cantidad de ajuste con base en el artículo 39 de la Ley del Infonavit, disminuyeron \$13,666 mdp (10.85%) con respecto al cuarto trimestre de 2022.</p> <p>Por su parte, los ingresos por intereses se incrementaron en \$9,077 mdp, es decir, un 4.63% respecto a diciembre de 2022. La mayor parte de este aumento está relacionada con los ingresos por intereses sobre inversiones en valores, debido principalmente a que los activos financieros tuvieron un desempeño positivo respecto al año pasado, en particular la recuperación de los instrumentos de renta fija y de renta variable internacional.</p>
<p><b>Remanente de Operación</b></p>	<p>Conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit, el remanente de operación asciende a \$110,599 mdp, compuesto por un resultado neto positivo por \$16,233 mdp asignado al patrimonio. El Rendimiento Total a la subcuenta de vivienda es de 6.334%<sup>1</sup> que corresponde al rendimiento nominal a la subcuenta de vivienda integrado por la cantidad básica de \$86,611 mdp y a la cantidad de ajuste por \$23,988 mdp.</p>
<p><b>GAOV</b></p>	<p>Al 31 de diciembre de 2023, los Gastos de Operación, Administración y Vigilancia (GAOV) ascendieron a \$13,449 mdp, por lo que la relación GAOV a recursos totales se ubicó en 0.25%, inferior en 30 pb respecto a la tasa de 0.55% anual establecida en el artículo 16, fracción VII de la Ley del Infonavit; dicha relación no considera el diferimiento de los costos y gastos atribuidos a la originación de crédito.</p>
<p><b>ICAP</b></p>	<p>Al cierre del cuarto trimestre de 2023 el total del patrimonio ganado y contribuido del Infonavit se ubica en \$273,350 mdp. El patrimonio, tiene como finalidad hacer frente a posibles pérdidas no esperadas en los activos financieros del Infonavit.</p> <p>El Índice de Capitalización (ICAP) se ubicó en 11.13% al cierre del cuarto trimestre de 2023.</p>

<sup>1</sup> Por los 12 meses del año, con lo establecido en el Artículo 39 de la Ley del Infonavit y con la Política de Rendimiento a la Subcuenta de Vivienda aprobada por el Consejo de Administración mediante la resolución RCA-10064-08/21 de agosto de 2021.



**Patrimonio / Reservas**

Al 31 de diciembre de 2023, la suma del patrimonio más las reservas asciende a \$510,780 mdp y representa el 29.77% de la Cartera de Crédito, cuyo monto es de \$1,715,601 mdp.

**Flujo de efectivo**

Los recursos de efectivo disponibles al 31 de diciembre de 2023 ascienden a \$679,191 mdp, superior en \$151,077 mdp con respecto al 31 de diciembre de 2022. La variación se explica por un incremento del 14.27% en las entradas de efectivo por mayores ingresos por recuperación de créditos y aportaciones de la Subcuenta de Vivienda combinado con un aumento del 23.07% en las salidas de efectivo por un mayor otorgamiento de créditos, el efecto acumulado es un incremento de las disponibilidades del 28.61% con respecto al cuarto trimestre de 2022.

Del total de estos recursos \$654,833 mdp se encuentran administrados bajo el régimen de inversión del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT).

**Reforma a la Ley de INFONAVIT**

La Reforma a la Ley del Infonavit en diciembre 2020, ha permitido al Instituto realizar una innovación sobre el portafolio de productos crediticios Institucional, ubicando a las personas derechohabientes en el centro de todas nuestras acciones al priorizar que se otorgen créditos de forma directa y sin intermediación, con la finalidad de fomentar la inclusión financiera.

Durante 2022 se consolidó el portafolio de opciones de financiamiento al lanzar la opción de "Crediterreno" la cual permite a las personas derechohabientes con relación laboral activa acceder a un crédito para la adquisición de un terreno, para la posterior construcción de su vivienda acorde a sus necesidades y preferencias, sin embargo, al analizar el desempeño esperado contra el comportamiento real de los primeros meses de operación, se determinó realizar una calibración durante noviembre de 2022, para minimizar la documentación solicitada para facilitar a las personas derechohabientes la solicitud de su crédito, así como habilitar la elección de un plazo según su preferencia. Las siguientes actualizaciones durante este mismo año fueron dos "ajustes transversales", el primero consistió en aumentar la edad máxima para solicitar un crédito pasando de 65 años a 70 años, permitiendo a las personas derechohabientes de edad avanzada utilizar su crédito con un mejor plazo y el segundo ajuste fue incrementar el monto máximo, pasando de 2.3 mdp a 2.4 mdp como monto límite que se ofrece a las personas derechohabientes, el cual será otorgado dependiendo de las características particulares de cada derechohabiente.

Por último en 2022, se ajustaron tres opciones de financiamiento en operación, "Segundo Crédito" para que fuera fondeado el 100% por el Infonavit, eliminando la coparticipación de Entidades Financieras, por lo que el Instituto pudo mantener las condiciones financieras ante el alza de tasas de interés en el mercado. El segundo ajuste fue realizado sobre "Mejoravit" ampliando los productos de mejora al eliminar un catálogo cerrado y pasar a un esquema de criterios de productos, permitiendo así que las personas derechohabientes sean los que decidan que producto resuelve la necesidad de mejora, reparación o ampliación de su vivienda. Y finalmente se ajustó "LIII individual e Integral", migrando las soluciones de créditos para construcción a un esquema de tasas diferenciadas por rango salarial, pagos fijos y la actualización del modelo de originación para reconocer factores específicos de la línea de construcción, permitiendo a las personas derechohabientes contar con un financiamiento que reconozca sus características y les de certeza financiera sobre sus pagos.

En ese sentido durante 2023, el Instituto continuó su transformación, iniciando operaciones con cuatro opciones de financiamiento. La primera "Pago de pasivos con Garantía Hipotecaria" la cual permite a las personas derechohabientes que se pueda utilizar la Subcuenta de Vivienda para pagar su deuda actual con el Banco, esta modalidad requiere que el saldo de la deuda sea menor al saldo de la Subcuenta de Vivienda, para que no sea necesario generar una nueva hipoteca. La segunda opción "mejOraSí" está dirigido a las personas derechohabientes sin relación laboral vigente, para realizar reparaciones, mejoras o ampliación en su vivienda, convirtiéndose en el primer crédito de mejoras para este segmento de la derechohabiencia. La tercera y cuarta opción "Mejoravit Repara" y "Mejoravit Renueva" respectivamente, son el rediseño de la opción Mejoravit, las cuales ahora son fondeadas por el Instituto, por lo que se ofrece una tasa menor a la de su predecesora, que además habilitó que las mejoras se realicen en casa propia, de hijos, padres, abuelos y hasta suegros para mejorar el lugar donde habitan las personas derechohabientes.

Asimismo, se implementó un ajuste transversal "Mujer Infonavit", la cual considera otorgar un bono de 20 puntos sobre la precalificación a las mujeres derechohabientes con el fin de reconocer que existen algunas brechas que hacían que aumentara el tiempo para que nuestras derechohabientes pudiesen solicitar un crédito.

En ese orden de ideas, durante el 2023, el Instituto continuó generando y ajustando las opciones de financiamiento en su portafolio para atender la necesidad de crédito y ofrecer soluciones competitivas ante el mercado, privilegiando la inclusión y necesidades en las diferentes etapas de la vida laboral de las personas derechohabientes.

Por lo que se puso en marcha el complemento de crédito denominado “Equipa tu casa”, el cual tiene como propósito otorgar a las personas derechohabientes un monto adicional de crédito de adquisición de vivienda a fin de que les permita la remodelación, mejoras, reparación, ampliación y/o equipamiento, creando un espacio habitacional de bienestar cómodo e higiénico, mejorando la calidad de vida de nuestros acreditados acorde a sus necesidades y expectativas de vivienda.

Asimismo, se implementó “Créditos Subsecuentes”, a fin de permitir a las personas derechohabientes acceder a créditos subsecuentes para cualquiera de las opciones de financiamiento vigentes que otorgue el Instituto, una vez que hubiera liquidado su crédito anterior, sin provocar algún quebranto al Instituto. De igual forma, se implementó un ajuste al producto “Tradicional B” consistente en permitir el acceso a los policías de Yucatán inscritos actualmente en el programa, o a cualquier patrón de cuerpo policiaco que en el futuro, firme un convenio con el Instituto, y se dé de alta como patrón aportante, a todas las líneas de financiamiento vigentes del Instituto, siempre que cumplan con los criterios de elegibilidad aplicables para cada alternativa.

De igual forma, es importante mencionar que se implementó la actualización de los “Modelos de Originación”, para las opciones de financiamiento garantizadas al 100% con el Saldo de la Subcuenta de Vivienda, respecto del crédito otorgado, permitiendo facilitar a las personas derechohabientes el acceso a créditos de las alternativas de financiamiento: Mejoravit Repara (Micromejoras), Mejoravit Renueva (Mejoras Menores) y Pago de Pasivos con garantía del Saldo de la Subcuenta de Vivienda (SSV).

Asimismo, se puso en marcha la opción de financiamiento denominada “Crediterreno para mi hogar” cuyo objetivo es otorgar a las personas derechohabientes con relación laboral vigente una opción de financiamiento que les permita en un sólo crédito adquirir suelo habitacional y contar con recursos para realizar la construcción de su vivienda.

Como hemos señalado, durante el 2023, el Instituto se dio a la tarea de ajustar las opciones de financiamiento para atender las necesidades de las personas derechohabientes, en ese sentido, se implementó una calibración a la opción de financiamiento denominada “Crediterreno” a fin de establecer criterios que permitan que el valor de la construcción que pudiera presentarse en el suelo que se desea adquirir, no sea mayor al 20% del valor total del avalúo, asimismo para que dicho valor de construcción no sea considerado dentro de la operación.

Ahora bien, con motivo de la declaratoria de emergencia derivado del impacto del Huracán OTIS en el Estado de Guerrero el pasado 24 de octubre de 2023, se pusieron en marcha un conjunto de medidas extraordinarias que tienen como objetivo beneficiar a la población afectada por este siniestro en la Entidad, entre las cuales se encuentra un crédito de emergencia para las personas derechohabientes con o sin relación laboral vigente, para la reparación o mejora de vivienda, con una tasa de interés del 0%, respaldado 100% con el Saldo de la Subcuenta de vivienda.

Actualmente el INFONAVIT se encuentra trabajando en ajustes a su portafolio de crédito a fin de que se logre ofrecer a las personas derechohabientes, alternativas de financiamiento competitivas, eliminando los cobros de cuota de administración, comisión por apertura, gastos financieros y de operación.

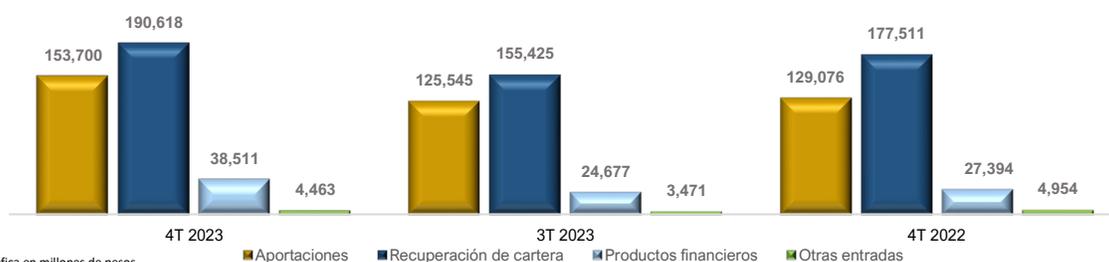
### 3. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Cifras en miles de pesos)

#### I. FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

##### a) Entradas

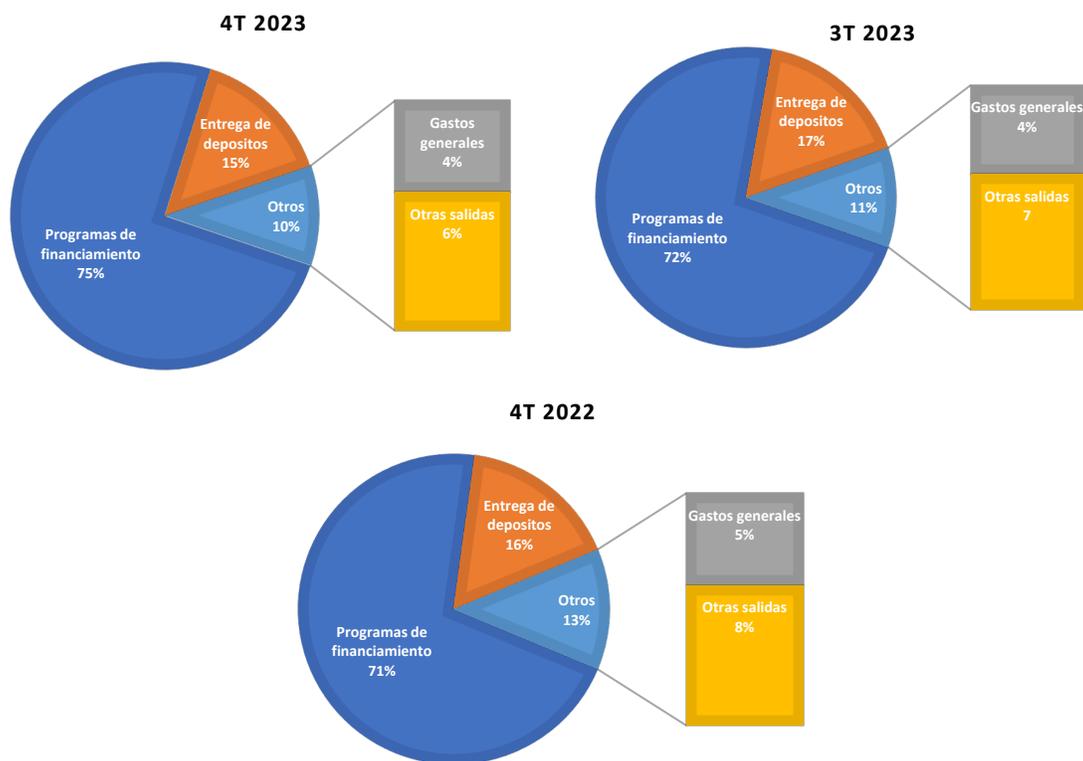
Las entradas acumuladas de efectivo al cierre del cuarto trimestre de 2023 ascendieron a \$387,292,378, lo que representa un incremento del 14.27% respecto a diciembre de 2022, esto es es generado principalmente por el aumento en la recaudación de las aportaciones patronales en \$24,624,046 que representa un incremento del 19.08% y una mayor recuperación de cartera de crédito en \$13,106,838 que representa un incremento por 7.38%, lo anterior, con un aumento en los productos financieros por \$11,117,476 que representa un 40.58% y con la disminución en otras entradas por \$491,126, que equivale a 9.91% respecto al mismo periodo de 2022.



\*Gráfica en millones de pesos

##### b) Salidas

Las salidas de efectivo ascendieron a \$251,340,303, lo que representa un aumento de 23.07%, focalizando el aumento en los programas de financiamiento y en la entrega de depósitos, respecto a lo registrado en el mismo periodo del ejercicio 2022.



Los recursos disponibles acumulados al 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$679,191,346 cantidad superior en \$151,078,037 (28.61%) al cuarto trimestre del año anterior. Del total de los recursos, \$654,833,050 se encuentran administrados a través del FANVIT. A continuación, se presenta el flujo de efectivo al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>Existencia inicial</b>	<b>528,113,309</b>	<b>528,113,309</b>	<b>420,870,788</b>
<b>Entradas totales</b>	<b>387,292,378</b>	<b>309,117,568</b>	<b>338,935,144</b>
<b>Operaciones ordinarias sin fuentes alternas de financiamiento</b>			
Aportaciones	153,699,895	125,545,123	129,075,849
Recuperaciones de cartera	190,618,210	155,424,923	177,511,372
Productos financieros	38,511,105	24,676,621	27,393,629
Otras entradas	4,463,168	3,470,901	4,954,294
<b>Salidas</b>	<b>251,340,303</b>	<b>176,920,148</b>	<b>204,225,521</b>
Programas de financiamiento	187,524,611	128,252,341	144,807,817
Entrega de depósitos	37,514,227	29,854,539	33,796,034
Gastos generales <sup>2</sup>	10,446,928	7,461,448	10,170,039
Otras salidas			
Titulación	5,520,154	4,217,814	5,240,670
Proceso de cobranza	2,252,819	1,273,145	1,542,070
Otros	8,081,564	5,860,861	8,668,891
<b>Valuación a valor de mercado y partidas en tránsito por liquidación de operaciones</b>	<b>15,125,962</b>	<b>(14,499,970)</b>	<b>(27,467,102)</b>
<b>Existencia final</b>	<b>679,191,346</b>	<b>645,810,759</b>	<b>528,113,309</b>

## II. ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS

### a) Resultado Neto

El Resultado neto tuvo un saldo positivo por \$16,232,835, superior en \$34,010,744 comparado con el saldo negativo presentado en el mismo periodo de 2022, lo anterior impulsado en su mayoría por los siguientes elementos:

- El “Resultado por intermediación” de las inversiones en valores fue positivo por \$18,842,461, esto se explica principalmente a que los activos financieros tuvieron un desempeño positivo durante diciembre, en particular la recuperación de los instrumentos de renta fija y de renta variable internacional.
- Incremento en el gasto de la “Estimación preventiva para riesgos crediticios” de \$13,375,041 (21.48%), con respecto a 2022. De este monto \$11,530,844 corresponden al incremento de los beneficios otorgados por el programa Responsabilidad Compartida (RC 2.0).
- Disminución en los “Gastos por intereses” de \$13,665,978 (10.85%), la cual se explica principalmente a la provisión de Cantidad de Ajuste que se llevó a cabo en diciembre de 2022 la cual fue de \$63,336,652, mientras que a diciembre de 2023 la provisión realizada por Cantidad de Ajuste fue de \$23,987,951.
- Incremento en “Ingresos por intereses” de \$9,077,300 (4.63%) principalmente por el incremento de los Ingresos por intereses sobre inversiones en valores de \$11,436,961, así como por la disminución de \$7,794,814 de la Indexación de la cartera.
- Disminución en “Otros ingresos” de \$15,472,238 (56.17%) se debe principalmente a que en diciembre de 2023 se registraron ingresos provenientes de constancias fiduciarias, mientras que al cierre de diciembre de 2022 no hubo ingresos registrados por este rubro; asimismo, la liberación del pasivo del SAR 97 conforme al artículo 37 de la Ley del Infonavit fue de \$3,103,713; mientras que a diciembre de 2022 el incremento por la liberación de este concepto fue de \$17,475,812.
- Aumento en “Otros egresos” por \$1,583,856 (7.00%) se debe principalmente al incremento en el costo de adjudicación y bienes recibidos en dación (estimación por baja de valor de bienes adjudicados) y la estimación por irrecuperabilidad de deudores diversos, así como por la constitución de la provisión de la Resolución del Consejo por el plan de jubilación y prejubilación; así como que en diciembre de 2022 se constituyó la reserva del SAR 97 con base en lo establecido en el artículo 37 de la Ley del Infonavit por \$5,431,221 mientras que a diciembre 2023 no hubo egresos registrados por dicho concepto.

<sup>2</sup> Gastos generales – se refiere a los Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV).

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>Margen financiero</b>	<b>92,919,212</b>	<b>89,909,002</b>	<b>70,175,934</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(75,634,770)	(59,333,219)	(62,259,729)
Comisiones y tarifas cobradas	5,949,237	4,784,325	6,273,158
Comisiones y tarifas pagadas	(254,185)	(195,188)	(290,966)
Resultado por intermediación	18,842,461	(14,534,877)	(24,584,591)
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(12,140,220)	(10,601,455)	4,915,964
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	(13,448,900)	(8,973,127)	(12,007,679)
<b>Resultado neto</b>	<b>16,232,835</b>	<b>1,055,461</b>	<b>(17,777,909)</b>

## b) Margen Financiero

Dentro del margen financiero destaca el aumento en los ingresos por intereses en \$9,077,300 (4.63%) respecto a diciembre de 2022. La mayor parte de este incremento está relacionada con los ingresos por intereses sobre inversiones en valores, debido principalmente a que los activos financieros tuvieron un desempeño positivo respecto al año pasado, en particular la recuperación de los instrumentos de renta fija y de renta variable internacional. Adicionalmente, los gastos por intereses presentan una disminución de \$13,665,978 (10.85%) la cual se explica principalmente a la provisión de Cantidad de ajuste que se llevó a cabo en diciembre de 2022 la cual fue de \$63,336,652, mientras que a diciembre de 2023 la provisión realizada por Cantidad de ajuste fue de \$23,987,951. Al considerar el incremento de los ingresos y la disminución de los gastos por intereses, el margen financiero es mayor en \$22,743,278 (32.41%) respecto a diciembre de 2022.

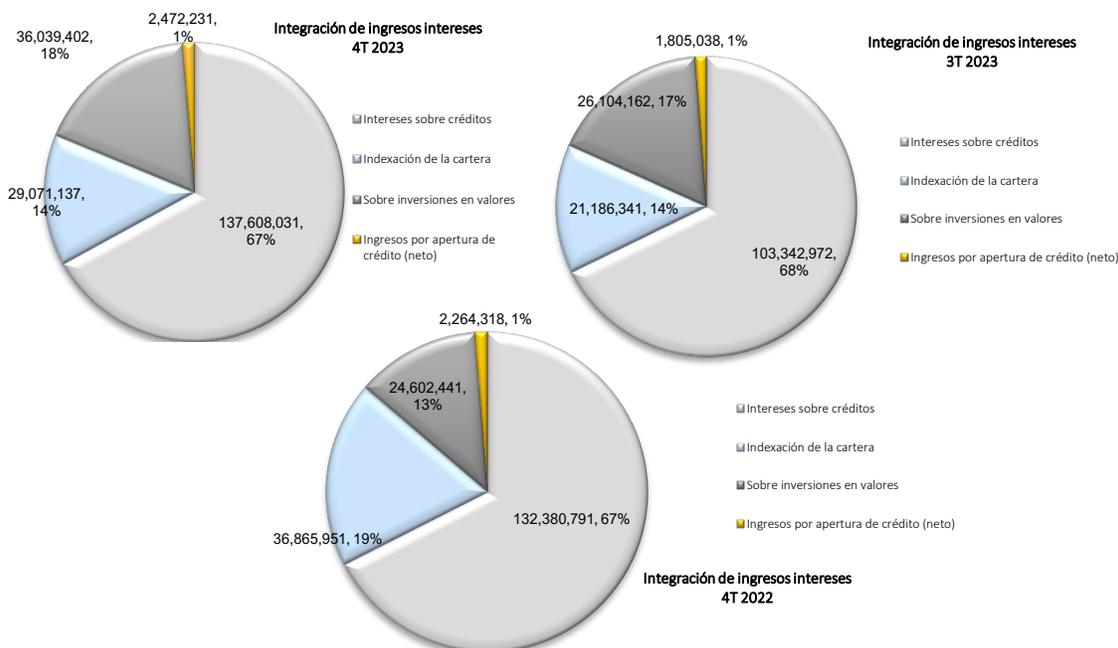
	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>Ingresos por intereses</b>	<b>205,190,801</b>	<b>152,438,513</b>	<b>196,113,501</b>
Sobre créditos	137,608,031	103,342,972	132,380,791
Indexación de la cartera	29,071,137	21,186,341	36,865,951
Sobre inversiones en valores	36,039,402	26,104,162	24,602,441
Ingresos por apertura de crédito	2,472,231	1,805,038	2,264,318
<b>Gastos por intereses</b>	<b>112,271,589</b>	<b>62,529,511</b>	<b>125,937,567</b>
Cantidad básica	86,610,823	61,206,676	61,378,075
Cantidad de ajuste	23,987,951	-	63,336,652
Otros	<u>1,672,815</u>	<u>1,322,835</u>	<u>1,222,840</u>
<b>Margen Financiero</b>	<b>92,919,212</b>	<b>89,909,002</b>	<b>70,175,934</b>

La razón margen financiero/activo productivo promedio fue de 4.61% al 31 de diciembre de 2023, mayor en 82 pb a la determinada para diciembre de 2022.

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Ingresos por intereses	205,190,801	202,965,153	196,113,501
Gastos por intereses	(112,271,589)	(86,859,684)	(125,937,567)
<b>Margen financiero<sup>3</sup></b>	<b>92,919,212</b>	<b>116,105,469</b>	<b>70,175,934</b>
Activo productivo promedio <sup>4</sup> (Disponibilidades, inversiones en valores, Cartera de crédito vigente y Derechos de cobro)	<u>2,013,462,291</u>	<u>1,966,211,185</u>	<u>1,849,600,989</u>
<b>Margen financiero / Activo productivo promedio</b>	<b>4.61%</b>	<b>5.91%</b>	<b>3.79%</b>

<sup>3</sup> Considera el flujo mensual acumulado de los últimos 12 meses

<sup>4</sup> Considera los activos promedios de los últimos 12 meses



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

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>Resultado por valuación a valor razonable</b>			
Títulos para negociar	16,803,055	(16,134,293)	(24,706,023)
Divisas	(58)	(53)	(25)
	16,802,997	(16,134,346)	(24,706,048)
<b>Resultado por compraventa</b>			
Títulos para negociar	2,040,051	1,600,052	121,492
Divisas	(587)	(583)	(35)
	2,039,464	1,599,469	121,457
<b>Resultado por intermediación</b>	<b>18,842,461</b>	<b>(14,534,877)</b>	<b>(24,584,591)</b>

### c) Gastos de administración, operación y vigilancia (GAOV)

El GAOV se ubicó en \$13,448,900, considera la disminución de los gastos y costos asociados al otorgamiento de crédito que por disposición del mismo son diferidos en la vida promedio remanente de la cartera de crédito, los cuales ascendieron a \$809,133. El GAOV que considera los citados gastos y costos diferidos al 31 de diciembre de 2023 ascendió a \$14,258,033 superior en 12.48% respecto a diciembre de 2022.

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Gasto gestionable	12,352,228	8,088,153	11,035,149
Depreciación y amortización	1,905,805	1,394,772	1,641,142
	14,258,033	9,482,925	12,676,291
Gastos y costos asociados al otorgamiento de crédito	(809,133)	(509,798)	(668,612)
<b>Gastos de Administración, Operación y Vigilancia</b>	<b>13,448,900</b>	<b>8,973,127</b>	<b>12,007,679</b>

#### d) Otros ingresos (egresos) de la operación, neto

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

Otros ingresos	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Derechos fiduciarios y amortización anticipada Cedevis <sup>5</sup>	3,977,503	3,977,503	4,950,011
Liberación SAR 97 (art.37 LINFONAVIT)	3,103,713	415,819	17,475,812
Ingresos por recargos, actualizaciones y multas	1,385,257	1,044,331	1,408,649
Otros	1,145,290	566,947	1,401,327
Ingresos por venta de bienes adjudicados y recibidos en dación	941,903	757,062	977,256
Ingresos provenientes de constancias fiduciarias <sup>6</sup>	745,885	745,885	-
Ingresos por el Fondo de Pensiones y Jubilaciones	537,374	400,240	376,318
Liberación deterioro CEDEVIS <sup>7</sup>	234,358	450,188	913,278
Política de beneficios autorizados por el HCA <sup>8</sup>	928	844	41,888
	<b>12,072,211</b>	<b>8,358,819</b>	<b>27,544,539</b>

Otros egresos	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Estimación por baja de valor de bienes adjudicados	6,832,846	5,887,037	6,079,204
Autoseguro de crédito y prima de seguro de vida catastrófico	2,836,141	2,685,419	1,898,148
Fondo Revolvente para el programa Descuentos por Liquidación Anticipada <sup>9</sup>	2,128,429	1,244,382	2,423,591
Plan de Jubilación y Prejubilación <sup>10</sup>	2,046,401	2,046,401	-
Erogaciones de carácter fortuito <sup>11</sup>	2,035,644	1,335,990	520,548
Fondo Programa Borrón y Cuenta Nueva <sup>12</sup>	1,593,028	1,247,174	1,664,000
Costo de adjudicación y bienes recibidos en dación <sup>13</sup>	1,573,457	1,268,656	2,085,784
Estimación por irrecuperabilidad de deudores diversos	1,508,807	2,064,427	-
Valuación actuarial SAR 92-97	1,476,548	-	-
Estimación por irrecuperabilidad de cuentas por cobrar a patrones Programa Cantaluna Guerrero <sup>14</sup>	1,314,379	730,774	930,141
Pérdidas actuariales y ajustes por modificaciones al plan (pasivos laborales), neto	221,732	221,732	-
Programa Planes de Desarrollo Urbano y de Vivienda	302,101	-	59,708
Proyecto de regularización de expedientes	125,000	125,000	-
Fondo para el Programa Empresas de 10 <sup>15</sup>	116,506	59,230	208,123
Valuación actuarial fondo de ahorro ley 73	50,000	30,000	10,000
Convenio ONU Hábitat <sup>16</sup>	30,345	-	-
Intereses complementarios del programa Apoyo Solidario Infonavit <sup>17</sup>	14,052	14,052	10,249
Medidas extraordinarias OTIS dispensa <sup>18</sup>	5,964	-	-
Reserva SAR 97 (art. 37 LINFONAVIT) <sup>19</sup>	1,051	-	-
Fondo para el Programa de Cancelaciones de Hipoteca para Acreditados con ingresos menores a 2.8 UMA's <sup>20</sup>	-	-	5,431,221
Fondo Revolvente para el programa Apoyo Solidario Infonavit <sup>21</sup>	-	-	755,771
	-	-	552,087
	<b>24,212,431</b>	<b>18,960,274</b>	<b>22,628,575</b>
<b>Otros (egresos) ingresos, neto</b>	<b>(12,140,220)</b>	<b>(10,601,455)</b>	<b>4,915,964</b>

5 Se refiere a CEDEVIS 08-5U6U, CEDEVIS 08-3U4U y HITOTAL 10U.

6 Se refiere a CEDEVIS 12U y CEDEVIS 13U.

7 A diciembre de 2023, se dio la liberación de la estimación por deterioro de la constancia del CEDEVIS EMISIÓN 07 VSM, CEDEVIS 12-U y EMISIÓN CEDEVIS 13U.

8 Corresponde a ingresos derivados de la aplicación de la política de beneficios y quebrantos.

9 Corresponde a la creación del Fondo Revolvente para el programa Descuentos por Liquidación Anticipada referente al ejercicio 2021, derivado de una resolución del H. Consejo de Administración.

10 Corresponde a la creación de la provisión por el plan de jubilación y prejubilación, en diciembre de 2023.

11 Incluye el registro de la póliza seguro de daños por intereses en el mes de diciembre 2023.

12 Corresponde a la creación de la provisión del Fondo del Programa Borrón y Cuenta Nueva referente al ejercicio 2021, derivado de una resolución del H. Consejo de Administración.

13 El concepto de costo por adjudicaciones y bienes recibidos en dación está integrado por la estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados, pérdida en el reconocimiento inicial de bienes adjudicados, pérdida en venta y por los gastos relacionados con reserva territorial, bienes adjudicados y recibidos en dación.

14 Corresponde a la creación del Fondo para el programa Cantaluna Guerrero, derivado de una resolución del H. Consejo de Administración.

15 Corresponde a la creación del Fondo para el programa Empresas de 10 referente al ejercicio 2022, derivado de una resolución del H. Consejo de Administración.

16 Se refiere a la contribución mediante el Convenio Marco de Colaboración entre INFONAVIT y ONU Hábitat que tiene como finalidad llevar a cabo los proyectos incluidos en la agenda de colaboración en el periodo 2022-2024, derivado de una resolución del H. Consejo de Administración.

17 Corresponde al registro de intereses complementarios del programa Apoyo Solidario Infonavit en el mes de octubre 2023, derivado de una resolución del H. Consejo de Administración.

18 Corresponde a la creación del paquete de medidas extraordinarias para dar atención al personal del INFONAVIT afectado por el huracán OTIS, en el Estado de Guerrero, derivado de una resolución del H. Consejo de Administración.

19 Se refiere a la constitución de la reserva del SAR 97 con base en lo establecido en el artículo 37 de la Ley, derivado de la reforma de Ley del Infonavit de fecha 16 de diciembre de 2020.

20 Corresponde a la creación del Fondo para el Programa de Cancelaciones de Hipoteca para Acreditados con ingresos menores a 2.8 UMA's referente al ejercicio 2022, derivado de una resolución del H. Consejo de Administración.

21 Corresponde a la creación del Fondo Revolvente para el programa Apoyo Solidario Infonavit referente al ejercicio 2021, derivado de una resolución del H. Consejo de Administración.

### e) Evolución

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Junio 2023	Marzo 2023	Diciembre 2022
Ingresos por intereses	205,190,801	152,438,513	100,170,283	49,246,926	196,113,501
Gastos por intereses	(112,271,589)	(62,529,511)	(37,370,092)	(16,328,302)	(125,937,567)
Comisiones y tarifas cobradas	5,949,237	4,784,325	3,112,647	1,785,409	6,273,158
Comisiones y tarifas pagadas	(254,185)	(195,188)	(126,417)	(69,860)	(290,966)
Resultado por intermediación	18,842,461	(14,534,877)	7,182,244	4,882,847	(24,584,591)
GAOV	(13,448,900)	(8,973,127)	(5,728,957)	(2,641,224)	(12,007,679)

## III. BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

### a) Inversiones en valores

Las inversiones en valores se encuentran integradas por títulos para negociar, títulos conservados a vencimiento y títulos recibidos en reporto, al 31 de diciembre de 2023 las inversiones en valores ascendieron a \$678,637,001 y representan un incremento de \$151,074,585 (28.64%) respecto al cuarto trimestre de 2022; lo anterior, obedece en su mayoría a la recepción de recursos excedentes (de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley del Infonavit) por amortizaciones de crédito y aportaciones a favor de los trabajadores de la cobranza bimestral. Por otra parte, los recursos administrados bajo el régimen de inversión del FANVIT ascienden a \$654,823,008 y representan el 96.49% del total de las inversiones en valores; a continuación, se muestra el detalle de las inversiones:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Títulos para negociar			
Deuda gubernamental	369,079,231	347,676,902	287,990,920
Deuda bancaria	19,120,932	17,678,469	13,008,922
Otros títulos de deuda	80,750,937	76,109,107	61,618,419
Instrumentos de patrimonio neto	<u>160,135,814</u>	<u>150,025,897</u>	<u>129,635,307</u>
Total de títulos para negociar	629,086,914	591,490,375	492,253,568
Títulos conservados a vencimiento	11,968,052	-	-
Reportos	37,582,036	53,817,844	35,308,848
<b>Total de inversiones en valores</b>	<b>678,637,002</b>	<b>645,308,219</b>	<b>527,562,416</b>

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los ingresos por intereses provenientes de los títulos para negociar se muestran a continuación:

- Administrados por el FANVIT: ascienden a \$30,522,376, \$22,020,055 y \$20,861,673, respectivamente. Por otra parte, las comisiones pagadas por la operación de los títulos para negociar ascendieron a \$21,978, \$20,711 y \$52,642, en ese mismo orden. La tasa promedio devengada sobre los títulos de deuda que generaron ingresos por intereses al 30 de septiembre y 30 de junio de 2023 y 30 de septiembre de 2022, fue 7.28%, 7.22% y 6.40%, respectivamente, con una tasa al vencimiento de los títulos de deuda dentro del portafolio (YTM o Yield To Maturity<sup>22</sup>) de 9.67%, 10.41% y 9.76%, respectivamente.
- Administrados por la Tesorería: ascienden a \$124 al 31 de diciembre de 2023. La tasa promedio devengada sobre los títulos de deuda que generaron ingresos por intereses al 31 de diciembre de 2023 fue de 11.20%. Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se registraron ingresos por intereses provenientes de los títulos para negociar.

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los ingresos por intereses provenientes de los títulos conservados a vencimiento se muestran a continuación:

- Administrados por la Tesorería: ascienden a \$292,758, \$86,211 y \$25,641, respectivamente. La tasa promedio devengada sobre los títulos de deuda que generaron ingresos por intereses al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fue de 10.78% y al 30 de septiembre de 2022 fue de 11.12%, 10.78% y 7.07%, respectivamente.

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los premios ganados por operaciones en reporto se muestran a continuación:

- Administrados por el FANVIT: ascienden a \$1,395,344, \$1,077,837 y \$1,057,021, lo que corresponde a tasas promedio de reporto de 10.87%, 10.77% y 7.45%, respectivamente, para cada uno de los periodos mencionados.
- Administrados por la Tesorería del Instituto: ascienden a \$3,532,064, \$2,721,666 y \$2,503,510, lo que corresponde a tasas promedio de reporto de 11.15%, 11.12% y 7.75%, respectivamente.

<sup>22</sup> En el estándar de la métrica YTM que se utiliza, solo considera los instrumentos de deuda del portafolio ("Renta Fija").

## b) Cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2023, la cartera de crédito total se ubicó en \$1,715,601,487, lo que representó un incremento de \$57,513,302, un 3.47% respecto a diciembre de 2022. Sin considerar la cartera en prórroga, la cartera vigente registró un aumento anual de \$52,066,347 que representa un 4.01% más. Por su parte, la cartera en prórroga al cierre del cuarto trimestre presentó un incremento de \$5,208,371 que representa el 9.51% respecto al mismo trimestre de 2022.

El índice de cartera vencida en número de créditos fue de 14.03%, lo que equivale a 773,261 créditos hipotecarios en cartera vencida de un total de 5,513,096 créditos hipotecarios en el Balance, el IMOR es de 17.88%. La cartera vencida al 31 de diciembre de 2023 muestra un incremento de \$238,584 (0.08%) respecto al mismo período del año anterior. En este sentido, el incremento de la cartera vencida durante el cuarto trimestre de 2023 se debe, principalmente, al vencimiento de las prórrogas originadas.

La cartera hipotecaria vigente se integra como se muestra a continuación, en función a su denominación, pesos y veces salario mínimo (VSM):

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE (VSM)</b>			
Créditos a la vivienda			
<i>Créditos tradicionales</i>	298,800,000	316,949,961	456,226,536
Régimen ordinario de amortización	175,408,177	186,985,623	293,629,582
Régimen especial de amortización	112,658,424	118,651,327	148,276,798
Cartera en prórroga	10,733,399	11,313,011	14,320,156
<i>Créditos en coparticipación con entidades financieras</i>	23,402,205	23,865,836	22,512,142
Régimen ordinario de amortización	14,848,748	15,291,779	14,857,187
Régimen especial de amortización	7,771,785	7,855,121	7,008,168
Cartera en prórroga	781,672	718,936	646,787
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE (Pesos)</b>			
Créditos a la vivienda			
<i>Créditos tradicionales</i>	1,012,677,678	964,378,118	820,674,049
Régimen ordinario de amortización	846,858,191	804,236,155	695,485,109
Régimen especial de amortización	120,788,320	113,958,465	87,474,337
Cartera en prórroga	45,031,167	46,183,498	37,714,603
<i>Créditos en coparticipación con entidades financieras</i>	108,477,528	101,224,718	82,229,263
Régimen ordinario de amortización	95,307,569	89,601,145	72,773,431
Régimen especial de amortización	9,746,269	8,877,977	7,375,821
Cartera en prórroga	3,423,690	2,745,596	2,080,011
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>1,443,357,411</b>	<b>1,406,418,633</b>	<b>1,381,641,990</b>
Financiamiento a desarrolladores	-	310,122	267,891
Amortizaciones pendientes de aplicar	(34,523,271)	(3,877,820)	(30,350,459)
<b>TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>1,408,834,140</b>	<b>1,402,850,935</b>	<b>1,351,559,422</b>

A continuación, se muestran los movimientos de la cartera vigente:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023 <sup>23</sup>	Diciembre 2022 <sup>23</sup>
<b>Saldo inicial</b>	<b>1,296,797,865</b>	<b>1,296,797,865</b>	<b>1,260,572,614</b>
<b>Incrementos:</b>	<b>370,675,779</b>	<b>283,594,925</b>	<b>367,795,400</b>
Créditos otorgados	174,332,196	119,524,507	141,493,786
Intereses devengados	125,956,313	94,088,004	125,192,643
Indexación (Incremento salario mínimo)	18,122,649	18,161,682	25,783,387
Traspaso de cartera en prórroga a vigente	30,201,399	23,288,585	30,417,361
Traspaso de cartera vencida a vigente	15,085,860	21,719,093	34,916,075
Reingreso de créditos CEDEVIS	4,683,742	4,683,742	8,462,596
Reingreso de créditos coparticipados	2,070,262	1,962,120	1,529,552
Recuperaciones de créditos previamente segregados	223,358	167,192	-

<sup>23</sup> Las cifras al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fueron reagrupadas por comparabilidad con el período al 31 de diciembre 2023.

	Diciembre 2023	Septiembre 2023 <sup>24</sup>	Diciembre 2022 <sup>24</sup>
<b>Decrementos:</b>	<b>318,609,432</b>	<b>238,502,896</b>	<b>331,570,149</b>
Amortizaciones	215,847,358	174,960,373	203,178,143
Traspaso de cartera vigente a vencida	23,982,279	21,231,509	66,512,056
Traspaso de cartera vigente a prórroga	29,411,730	34,300,990	44,362,425
Quitas por responsabilidad compartida	14,419,633	12,681,704	2,927,882
Complemento de pago y beneficios a los acreditados	15,506,000	11,786,436	16,084,800
Liquidados por autoseguro	3,935,045	2,763,361	2,992,866
Aplicación subcuenta de vivienda y saldos al descubierto	862,694	640,489	898,976
Amortizaciones pendientes de individualizar	4,172,812	(26,472,639)	2,032,698
Financiamiento a Desarrolladores	267,891	(42,231)	(58,914)
Otros movimientos, neto	10,203,990	6,652,904	(7,360,783)
<b>Saldo final de cartera de crédito vigente</b>	<b>1,348,864,212</b>	<b>1,341,889,894</b>	<b>1,296,797,865</b>

A continuación, se muestran los movimientos de la cartera en prórroga:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023 <sup>24</sup>	Diciembre 2022 <sup>24</sup>
<b>Saldo inicial</b>	<b>54,761,557</b>	<b>54,761,557</b>	<b>55,125,350</b>
<b>Incrementos:</b>	<b>38,323,415</b>	<b>32,130,095</b>	<b>51,096,814</b>
Indexación (incremento salario mínimo)	546,397	546,397	620,765
Recuperación de créditos CEDEVIS	147,166	147,166	228,618
Reingreso de créditos coparticipados	131,479	112,917	68,611
Traspaso de cartera vigente a prórroga	29,411,730	34,300,990	44,362,425
Traspaso de cartera vencida a prórroga	79,467	163,718	911,252
Otros movimientos, neto	8,007,176	(3,141,093)	4,905,143
<b>Decrementos:</b>	<b>33,115,044</b>	<b>25,930,611</b>	<b>51,460,607</b>
Liquidados por autoseguro	2,412,715	2,317,162	2,991,101
Traspaso de cartera en prórroga a vigente	30,201,399	23,288,585	30,417,361
Traspaso de cartera en prórroga a vencida	500,561	324,495	18,057,144
Quitas por responsabilidad compartida	369	369	(4,999)
<b>Saldo final de cartera de crédito en prórroga</b>	<b>59,969,928</b>	<b>60,961,041</b>	<b>54,761,557</b>

La cartera hipotecaria vencida se integra como se muestra a continuación, en función a su denominación, pesos y veces salario mínimo (VSM):

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA (VSM)</b>			
Créditos a la vivienda			
<i>Créditos tradicionales</i>	<i>137,765,409</i>	<i>146,039,504</i>	<i>173,955,184</i>
Régimen ordinario de amortización	27,226,224	25,334,030	30,885,799
Régimen especial de amortización	110,539,185	120,705,474	143,069,385
<i>Créditos en coparticipación con entidades financieras</i>	<i>33,154,054</i>	<i>33,027,283</i>	<i>28,597,443</i>
Régimen ordinario de amortización	4,965,633	4,503,756	4,086,525
Régimen especial de amortización	28,188,421	28,523,527	24,510,918
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA (Pesos)</b>			
Créditos a la vivienda			
<i>Créditos tradicionales</i>	<i>122,387,562</i>	<i>117,310,474</i>	<i>93,301,526</i>
Régimen ordinario de amortización	23,063,630	19,062,140	17,401,330
Régimen especial de amortización	99,323,932	98,248,334	75,900,196
<i>Créditos en coparticipación con entidades financieras</i>	<i>12,097,267</i>	<i>11,870,487</i>	<i>9,352,601</i>
Régimen ordinario de amortización	2,404,420	2,206,290	1,779,483
Régimen especial de amortización	9,692,847	9,664,197	7,573,118
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>305,404,292</b>	<b>308,247,748</b>	<b>305,206,754</b>
Financiamiento a desarrolladores	1,363,055	1,315,583	1,322,009
<b>TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>306,767,347</b>	<b>309,563,331</b>	<b>306,528,763</b>

<sup>24</sup> Las cifras al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fueron reagrupadas por comparabilidad con el período al 31 de diciembre 2023.

A continuación, se muestran los movimientos de la cartera de crédito vencida:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023 <sup>25</sup>	Diciembre 2022 <sup>25</sup>
<b>Saldo inicial</b>	<b>306,528,763</b>	<b>306,528,763</b>	<b>276,332,124</b>
<b>Incrementos:</b>	<b>74,313,636</b>	<b>72,359,511</b>	<b>104,855,134</b>
Indexación (Incremento salario mínimo)	10,402,091	10,402,091	10,461,799
Intereses vencidos recuperados	11,651,718	9,254,968	7,188,147
Reingreso de créditos CEDEVIS	3,811,088	3,811,088	4,461,982
Reingreso de créditos coparticipados	3,369,082	2,866,483	3,893,322
Financiamiento a Desarrolladores	41,046	(6,425)	(10,893)
Traspaso de cartera vigente a vencida	23,982,279	21,231,509	66,512,056
Traspaso de cartera en prórroga a vencida	500,561	324,495	18,057,144
Otros movimientos, neto	20,555,771	24,475,302	(5,708,423)
<b>Decrementos:</b>	<b>74,075,052</b>	<b>69,324,943</b>	<b>74,658,495</b>
Segregación de créditos	51,912,551	41,433,297	29,512,619
Aplicación de adjudicaciones	6,983,377	6,000,439	8,712,450
Liquidados por autoseguro	6,218	1,408	632,246
Traspaso de cartera vencida a vigente	15,085,860	21,719,093	34,916,075
Traspaso de cartera vencida a prórroga	79,467	163,718	911,252
Quitas por responsabilidad compartida	7,579	6,988	(26,147)
<b>Saldo final</b>	<b>306,767,347</b>	<b>309,563,331</b>	<b>306,528,763</b>

### c) Calificación de la cartera crediticia

Al 31 de diciembre de 2023, las reservas crediticias se ubicaron en \$ 237,429,780, por lo cual, la cobertura sobre cartera total al cierre del cuarto trimestre de 2023 se ubicó en 13.84%, menor en 99 pb a la reportada en el mismo trimestre de 2022 que fue de 14.83%; este indicador medido sobre la cartera vencida se ubicó en 77.40%, en tanto que el reportado en diciembre 2022 fue de 80.20%.

Los indicadores de la cartera de crédito mencionados en el párrafo anterior, se generan por el incremento del saldo de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2023 que creció 0.08% respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por el deterioro natural de la cartera. A continuación, se muestra la integración de la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Riesgo de crédito	158,934,455	162,985,680	163,686,062
Riesgo de extensión	67,305,855	64,761,925	69,790,645
Estimaciones por complemento de pago <sup>26</sup>	<u>2,089,289</u>	<u>2,343,039</u>	<u>2,378,639</u>
Reservas preventivas necesarias (1)	<b>228,329,599</b>	<b>230,090,644</b>	<b>235,855,346</b>
Estimaciones adicionales (2)	7,411,194	7,217,352	8,250,028
Créditos otorgados línea III (2)	2,941	3,507	3,507
Estimaciones ordenadas por la CNBV (3)	321,361	334,216	368,731
Estimación por financiamiento a desarrolladores (4)	<u>1,364,685</u>	<u>1,367,622</u>	<u>1,356,228</u>
<b>Total estimación preventiva para riesgos crediticios</b>	<b>237,429,780</b>	<b>239,013,341</b>	<b>245,833,840</b>

- Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas son las correspondientes al día último del mes de diciembre de 2023 a que se refiere el balance general:

<sup>25</sup> Las cifras al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 fueron reagrupadas por comparabilidad con el periodo al 31 de diciembre 2023.

<sup>26</sup> 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".

**RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS**

GRADO DE RIESGOS (*)	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	CRÉDITO Y EXTENSIÓN	COMPLEMENTO DE PAGO (**)	TOTAL RESERVAS PREVENTIVAS
Riesgo A-1	32,493,341	843,839	766,504	77,335	843,839
Riesgo A-2	544,354,730	9,182,112	8,379,303	802,809	9,182,112
Riesgo B-1	273,029,805	8,195,411	7,838,488	356,923	8,195,411
Riesgo B-2	322,911,209	18,829,497	18,529,387	300,110	18,829,497
Riesgo B-3	98,234,195	14,157,377	14,084,320	73,057	14,157,377
Riesgo C-1	115,719,025	27,886,068	27,797,045	89,023	27,886,068
Riesgo C-2	51,208,027	7,575,741	7,485,301	90,440	7,575,741
Riesgo D	146,810,524	41,633,692	41,394,761	238,931	41,633,692
Riesgo E	164,000,847	100,025,862	99,965,201	60,661	100,025,862
<b>Total</b>	<b>1,748,761,703</b>	<b>228,329,599</b>	<b>226,240,310</b>	<b>2,089,289</b>	<b>228,329,599</b>

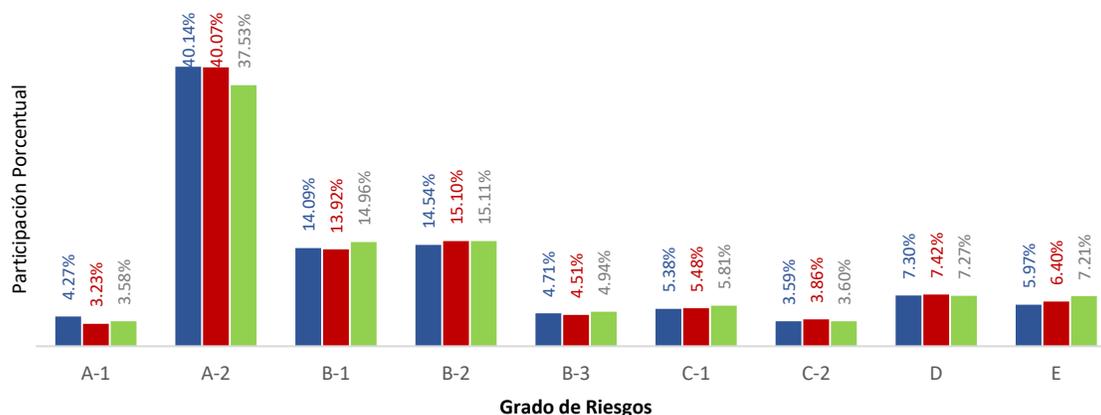
Menos:  
Reservas constituidas **228,329,599**  
Exceso **-**

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

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

- Derivado del "Programa de Regularización" que el Instituto está llevando a cabo de los expedientes de crédito faltantes de entregar al ANEC o que carecen de testimonio, la Administración decidió que a partir del cierre del ejercicio 2016 se mantenga de manera preventiva en el Balance General el saldo de las reservas adicionales por \$7,411,194; y otras reservas adicionales para cubrir problemáticas de Línea III por \$2,941.
- Al 31 de diciembre de 2023 el Infonavit mantiene reservas adicionales por ordenamiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) por \$321,361.
- Finalmente, el saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios incluye reservas derivadas del financiamiento a desarrolladores por \$1,364,685, de los cuales \$1,141,223 son reservas por los productos del Crédito Integral Total (CIT) y del Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda (FERUV).

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



■ Dic 2023 ■ Sep 2023 ■ Dic 2022

El Infonavit determina la estimación preventiva para riesgos crediticios con base en la metodología establecida por la Comisión, basada para el caso del riesgo de crédito en las Disposiciones establecidas en la CUOEF. Dicha estimación, a juicio de la Administración, es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir por la porción del crédito que se estima que no tendrá viabilidad de cobro.

Esta metodología reconoce las características de la cartera crediticia del Infonavit, estableciendo modelos de regresión logística específicos para la determinación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida, dependiendo del régimen de amortización del acreditado (ROA, REA o Prórroga). Dicha estimación, a juicio de la Administración, es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir por la porción del crédito que se estima que no tendrá viabilidad de cobro.

Al cuarto trimestre de 2023 se constituyeron reservas de crédito por \$75,634,770, lo que representa \$13,375,041 (21.48%) más respecto al mismo periodo de 2022.

#### d) Sistema de ahorro para el retiro

Al 31 de diciembre de 2023, las aportaciones correspondientes al Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR 92-97 y SAR 97) mostraron un incremento de \$191,880,457, que representa un 11.35% más en comparación con el mismo periodo de 2022, lo que se explica principalmente por las mayores aportaciones patronales recibidas a la Subcuenta de Vivienda y por los intereses pagados en el periodo por la Cantidad Básica como se muestra a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>Saldo inicial</b>	<b>1,691,193,863</b>	<b>1,691,193,863</b>	<b>1,517,505,592</b>
Aportaciones	153,349,268	125,299,614	129,764,067
Intereses pagados (Cantidad básica y Cantidad de ajuste)	110,598,774	61,206,676	124,714,727
Entrega de depósitos SAR 92-97	(37,502,374)	(29,448,702)	(35,047,654)
Entregas a créditos	(33,233,803)	(24,213,002)	(34,224,265)
Liberaciones netas de SSV (Art 37 LINFONAVIT)	(2,592,681)	-	(11,831,769)
Aportaciones vía "Apoyo Infonavit" y "cofinanciamiento"	(2,581,616)	(1,687,056)	(2,193,613)
Otros	3,842,889	1,782,829	2,506,778
<b>Saldo final</b>	<b>1,883,074,320</b>	<b>1,824,134,222</b>	<b>1,691,193,863</b>

#### e) Cuentas de orden

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

##### 1. Compromisos crediticios

El Infonavit cuenta con compromisos para otorgar créditos al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 por \$ 14,840,519, \$15,755,726 y \$12,027,511, respectivamente.

##### 2. Bienes en administración

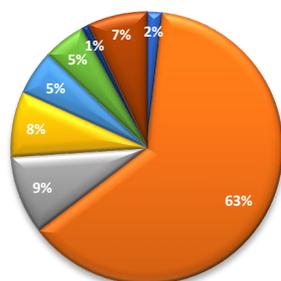
A continuación, se muestra la integración de los bienes en administración:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Créditos Cedevis	13,868,738	14,141,323	24,519,061
Infonavit Total	22,328,798	23,473,681	28,698,398
Infonavit más crédito	61,381,978	62,345,646	69,350,790
Mejoramientos <sup>27</sup>	4,281,488	4,733,659	4,867,615
Manos a la obra	8,087	8,024	9,363
<b>Total</b>	<b>101,869,089</b>	<b>104,702,333</b>	<b>127,445,227</b>

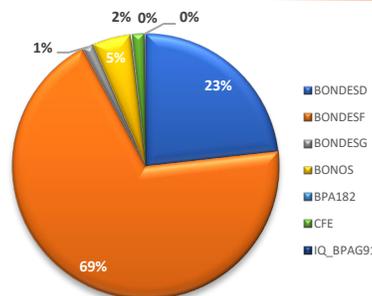
##### 3. Colaterales recibidos por la entidad

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Infonavit cuenta con colaterales recibidos por \$37,588,644, \$53,831,164, y \$35,301,476, respectivamente, a continuación se muestra la integración:

4T 2023

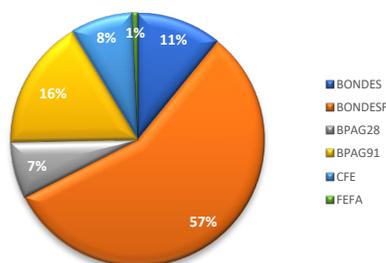


3T 2023



<sup>27</sup> Incluye Créditos del producto Mejoravit y ConstruYO.

#### 4T 2022



#### 4. Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida

Se integran como se muestra a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Intereses de cartera hipotecaria vencida	53,010,785	51,746,786	49,805,532
Intereses de cartera vencida a desarrolladores	819,385	794,756	457,970
<b>Total</b>	<b>53,830,170</b>	<b>52,541,542</b>	<b>50,263,502</b>

#### 5. Otras cuentas de registro

Se integra como se describe a continuación:

	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Cartera administrada de crédito reservados al 100%	329,520,658	314,891,815	249,420,613
Créditos segregados (efecto neto)	240,160,691	230,486,243	192,162,030
Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el retiro	121,633,006	117,193,662	109,707,722
Cartera de crédito vendida	11,742,478	11,742,478	11,742,478
Derechos de cobro de cartera	1,799,995	1,799,995	1,397,070
Créditos eliminados autorizados por el H. Consejo de Administración	366,627	366,627	366,627
Saldos de subcuentas de vivienda pendientes de devolver por la TESOFE (Art. 8° transitorio)	2,804,566	2,913,861	2,915,352
Otras cuentas de registro	47,754,080	47,073,268	47,429,773
<b>Total</b>	<b>755,782,101</b>	<b>726,467,949</b>	<b>615,141,665</b>

## IV. CONSOLIDACIÓN

### a) Estados financieros condensados FANVIT

A continuación, se muestra el balance general y el estado de resultados condensados del FANVIT al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

BALANCE GENERAL			
	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>ACTIVO</b>			
DISPONIBILIDADES	10,042	19,323	54,597
INVERSIONES EN VALORES			
Títulos para negociar	629,086,914	591,490,375	492,253,568
Títulos recibidos en reporto	25,736,095	3,453,543	23,955,722
	<b>654,823,009</b>	<b>594,943,918</b>	<b>516,209,290</b>
OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	8,924	171,759	9,366
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>654,841,975</b>	<b>595,135,000</b>	<b>516,273,253</b>

<b>PASIVO</b>	<b>Diciembre 2023</b>	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	9,514	5,112	198,042
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>9,514</b>	<b>5,112</b>	<b>198,042</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
PATRIMONIO CONTRIBUIDO <sup>28</sup>	520,510,001	503,010,001	431,510,001
PATRIMONIO GANADO			
Resultado de ejercicios anteriores	84,565,210	84,565,211	87,284,125
Resultado del ejercicio	49,757,250	7,554,676	(2,718,915)
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>	<b>654,832,461</b>	<b>595,129,888</b>	<b>516,075,211</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>654,841,975</b>	<b>595,135,000</b>	<b>516,273,253</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
Colaterales recibidos por la entidad	25,742,481	3,454,368	23,941,335
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>			
	<b>Diciembre 2023</b>	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
INGRESOS POR INTERESES	31,986,089	23,139,123	21,992,272
GASTOS POR INTERESES	(17,152)	(16,834)	(933)
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>31,968,937</b>	<b>23,122,289</b>	<b>21,991,339</b>
COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS	(21,978)	(20,711)	(52,642)
RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN	18,842,393	(14,534,820)	(24,584,591)
OTROS INGRESOS (EGRESOS) DE LA OPERACIÓN	(950,000)	(950,000)	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(82,102)	(62,082)	(73,021)
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>49,757,250</b>	<b>7,554,676</b>	<b>(2,718,915)</b>

## V. POLÍTICAS CONTABLES

### Remanente de operación

De acuerdo con el artículo 39 de la Ley del Infonavit, el saldo de las subcuentas de vivienda causará intereses a la tasa que determine el H. Consejo de Administración del Instituto.

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<sup>29</sup>:

- 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.

<sup>28</sup> En febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre de 2023 se realizaron aportaciones al patrimonio del Fideicomiso por \$13 mil, \$24 mil, \$18.9 mil mdp, \$15.6 mil mdp, \$5.4 mil mdp y \$12.1 mil mdp, respectivamente. Con estas aportaciones el total del patrimonio contribuido asciende a \$520,510 mdp al cierre de diciembre de 2023.

<sup>29</sup> Política de Rendimiento a la Subcuenta de Vivienda.

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.

### **Reserva Financiera (Artículo 37 de la Ley del Infonavit)**

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley del Infonavit, el derecho a recibir los recursos de la subcuenta de vivienda en los términos descritos en el artículo 40, cuando no sea ejercido por el trabajador y, en su caso, sus beneficiarios, una vez transcurridos los diez años de que sean exigibles, se sujetará a las condiciones descritas en dicho artículo.

Dentro del año previo al que se cumpla el plazo de diez años señalado en el párrafo anterior, el Instituto hará del conocimiento al trabajador y, en su caso, sus beneficiarios, 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.

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 hayan transcurrido los diez años sin que el trabajador y, en su caso, los beneficiarios hubieran ejercido su derecho a recibir los recursos descritos en este artículo, el Instituto podrá utilizar dichos recursos para constituir una reserva financiera que será administrada por el propio Instituto.

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 señalada en el párrafo anterior, serán determinados por el Consejo de Administración del 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.

El trabajador y, en su caso, sus beneficiarios podrán acceder al mecanismo de reclamación de forma permanente, y de ser procedente, el Instituto reconocerá los montos a pagar, considerando los intereses que correspondan en términos de los lineamientos.

La suficiencia de la Reserva Financiera, deberá ser dictaminada de forma anual, por un tercero independiente, designado por el Consejo de Administración del Instituto.

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

### **Tesorería y FANVIT<sup>30</sup>**

En su sesión ordinaria número 845 del 25 de febrero de 2021, el H. Consejo de Administración emitió la resolución RCA-9442-02/21, mediante la cual aprobó la reforma del “Marco de Gestión del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT)”, vigente desde 2018, para establecer un nuevo marco normativo en materia de inversión en valores:

1. El Manual de Operaciones de Inversión del INFONAVIT especifica los objetivos, lineamientos, políticas, procedimientos, metodologías y mecanismos de operación y control a los que se apegará la Coordinación General de Inversiones en la realización de operaciones de inversión, con el objeto de ejecutar la estrategia de inversión de los Fondos del INFONAVIT que le sean mandatados por el Consejo de Administración.
2. El Marco de Gestión del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores norma a nivel administrativo lo dispuesto por los artículos 39, 40 y 43, tercer párrafo, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en relación con los artículos 18, tercer párrafo, fracción I, segundo párrafo, y 74, segundo párrafo, fracción II, y tercer párrafo, de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro. Este ordenamiento tiene por objeto establecer las políticas generales que regularán al Fideicomiso de Administración denominado Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT) en materia de: organización, gobierno corporativo, inversión, gestión de inversiones, traspasos de recursos, administración, reporte del rendimiento y desempeño, y rendición de cuentas.

30 Con base en el punto 3.3. Determinación del Monto Bimestral de Traspasos al FANVIT, de las “Políticas de traspasos entre la Tesorería General y el FANVIT”, aplicando la metodología establecida en dichas Políticas, el traspaso de la Tesorería al FANVIT correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio 2023, asciende a \$89,000 millones de pesos.

3. El Manual de Inversiones del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores constituye un anexo del Marco de Gestión del FANVIT y establece los objetivos, políticas específicas, procedimientos, metodologías, así como mecanismos de operación y de control a los que se apegará la Coordinación General de Inversiones en la inversión de los Recursos del FANVIT.
4. La Declaración de Política de Inversión del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores es el documento público y estratégico en el que se materializa la filosofía de inversión del FANVIT, estableciendo de forma objetiva las directrices y mecanismos que deberán ejecutarse por la Administración para la gestión efectiva de las inversiones en valores del FANVIT. Cabe señalar que este instrumento fue aprobado por el Comité de Inversiones del INFONAVIT el 28 de julio de 2020.

Con esta reforma se busca, entre otros objetivos, consolidar al FANVIT como un mecanismo que, mediante la inversión en valores, contribuya con el mandato del INFONAVIT al actuar como:

1. Un mecanismo de estabilidad de financiamiento que permita al INFONAVIT atender las necesidades futuras de vivienda de sus trabajadores derechohabientes;
2. Un mecanismo de diversificación del portafolio de las y los derechohabientes ahorradores del INFONAVIT en la subcuenta de vivienda; y
3. Un fondo institucional que invierte, con base en un riguroso proceso de análisis, en un portafolio diversificado que complementa de manera eficiente los rendimientos que perciben las y los derechohabientes del INFONAVIT y que contribuya, en el marco de su misión, a promover el crecimiento económico del país en el mediano y largo plazos.

Para los fines del modelo contable de las inversiones del FANVIT, la Declaración de Política de Inversión del FANVIT resulta relevante debido a que en ésta se profundiza en la filosofía de Inversión del fondo: generar rendimientos eficientes maximizando el retorno del fondo por unidad de riesgo, aprovechando para ello cuando aplique las oportunidades coyunturales de los mercados.

Es a partir de este entendimiento y declaraciones institucionales, que, para los fines contables, las inversiones del Instituto, a través del FANVIT, son consideradas como "Títulos para negociar".

De acuerdo con las políticas para la Administración de las Disponibilidades Financieras de la Tesorería General del Infonavit:

**Disponibilidades** - 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 reconocerán a dicha fecha de concertación como una disponibilidad restringida (divisas a recibir), en tanto que, las divisas vendidas se registrarán como una salida de disponibilidades (divisas a entregar). La contraparte deberá 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 presentarán en el estado de resultados, como un ingreso o gasto por intereses, en tanto que los resultados por valuación y compraventa de divisas se agruparán en el rubro de resultado por intermediación.

**Inversiones en valores** - El rubro de inversiones en valores comprende títulos para negociar, títulos conservados a vencimiento 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, instrumentos de patrimonio neto, obligaciones, bonos, certificados y demás títulos de crédito y documentos que se emiten en serie o en masa, cotizados.

Al momento de su adquisición, las inversiones en valores se clasifican en títulos para negociar, títulos disponibles para la venta, títulos conservados a vencimiento, con base a la intención que al momento de adquirir se determine, o bien, como títulos recibidos en reporto cuando el destino sea el citado. Dichas inversiones se adquieren con la finalidad de invertir los excedentes de liquidez.

**Títulos para negociar** - Los títulos para negociar se registrarán a su valor razonable. En la fecha de su enajenación, se reconoce el resultado por compraventa por el diferencial entre el valor neto de realización y el valor en libros del mismo.

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

El devengamiento del rendimiento o intereses de los títulos de deuda, se determina conforme al método de interés efectivo o de línea recta. En aquellos títulos que liquiden intereses periódicamente, el descuento o sobreprecio recibido o pagado al momento de su adquisición se devengará en línea recta durante la vida del instrumento contra los resultados del ejercicio.

Los títulos de deuda se valúan a su valor razonable, dicha valuación 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 ajustes resultantes se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Los títulos adquiridos pactados a liquidar en fecha posterior hasta un plazo máximo de 4 días hábiles siguientes a la concertación de la operación de compraventa se reconocerán como títulos restringidos (a recibir), en tanto que, los títulos vendidos se reconocerán como una salida de inversiones en valores (por entregar). La contraparte se reconoce dentro de “Deudores por liquidación de operaciones” y/o “Acreedores por liquidación de operación” como cuentas liquidadoras, acreedora o deudora, según corresponda.

**Títulos conservados a vencimiento** - Los títulos conservados a vencimiento se registrarán a su valor razonable. Se valuarán a su costo amortizado, por lo que la amortización del premio o descuento (incluido, en su caso, en el valor razonable al que se reconocieron inicialmente), así como de los costos de transacción, formarán parte de los intereses devengados.

Los intereses devengados se registrarán directamente en los resultados del ejercicio dentro del rubro de ingresos por intereses. El devengamiento del rendimiento o intereses de los títulos de deuda, se determina conforme al método de interés efectivo o de línea recta. En aquellos títulos que liquiden intereses periódicamente, el descuento o sobreprecio recibido o pagado al momento de su adquisición se devengará en línea recta durante la vida del instrumento contra los resultados del ejercicio.

Se podrán efectuar reclasificaciones de la categoría de títulos conservados a vencimiento hacia disponibles para la venta, siempre y cuando no se cuente con la intención o capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento. Las reclasificaciones hacia la categoría de títulos conservados a vencimiento, o de títulos para negociar hacia disponibles para la venta, se podrán efectuar en circunstancias extraordinarias (por ejemplo, la falta de liquidez en el mercado, que no exista un mercado activo para el mismo, entre otras), las cuales serán evaluadas y en su caso validadas mediante autorización expresa de la CNBV.

Aquellos títulos de deuda que hubieran sido autorizados para efectuar la reclasificación desde la categoría de títulos disponibles para la venta a la de conservados a vencimiento, el resultado por valuación correspondiente a la fecha de la transferencia se continuará reportando en el patrimonio contable de Infonavit, debiendo ser amortizado con base en la vida remanente de dicho título.

Se considera que un título está deteriorado y, por lo tanto, se incurre en una pérdida por deterioro, si y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron posteriormente al reconocimiento inicial del título, mismos que tuvieron un impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados que puede ser determinado de manera confiable.

Si existe evidencia objetiva de que se incurrió en una pérdida por deterioro respecto de un título conservado a vencimiento, el monto de la pérdida se determinará por la diferencia entre el valor en libros del título y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del título (por ejemplo, la tasa de interés efectiva calculada en el reconocimiento inicial). El valor en libros del título se deberá reducir, reconociendo la pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución puede estar relacionada objetivamente con un evento que ocurra después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro previamente reconocida deberá revertirse. El efecto por reversión del deterioro no deberá exceder el costo amortizado que el título hubiera tenido a esa fecha, si no se hubiera reconocido el deterioro. Dicho efecto deberá reconocerse en los resultados del ejercicio.

En caso de que se hayan efectuado ventas de títulos conservados a vencimiento, deberá revelar en sus estados financieros e informar a la CNBV, el monto y tipo de títulos vendidos, el tiempo remanente por el cual la categoría de conservados a vencimiento no podrá utilizarse en la clasificación de títulos, así como una explicación de los motivos de dicha situación.

Al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Infonavit no llevó a cabo transferencias de títulos entre categorías y no ha designado títulos disponibles para la venta.

**Títulos recibidos en reporto** - Los títulos recibidos en reporto se registran dentro de las inversiones en valores, la entrada de los títulos objeto de la operación se registra a su costo de adquisición, así como la salida del efectivo correspondiente.

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. Los intereses devengados se registran directamente en los resultados del ejercicio.

## VI. INDICADORES FINANCIEROS

Anexo 39 de la CUOEF	Diciembre 2023	Septiembre 2023	Junio 2023	Marzo 2023	Diciembre 2022
1. ÍNDICE DE MOROSIDAD	17.88%	18.08%	19.51%	18.64%	18.49%
2. ÍNDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	77.40%	77.21%	76.07%	78.63%	80.20%
3. EFICIENCIA OPERATIVA <sup>31</sup>	0.66%	0.63%	0.64%	0.64%	0.64%
4. ROE	6.07%	9.97%	7.70%	(0.71%)	(6.96%)
5. ROA	0.75%	1.24%	0.96%	(0.09%)	(0.90%)
6. MIN	0.86%	1.94%	1.04%	0.35%	0.43%
7. LIQUIDEZ <sup>32</sup>	-	-	-	-	-

1. **ÍNDICE DE MOROSIDAD** = Saldo de la Cartera de Crédito vencida al cierre del trimestre / Saldo de la Cartera de Crédito total al cierre del trimestre.
2. **ÍNDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA** = Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre del trimestre / Saldo de la Cartera de Crédito vencida al cierre del trimestre.
3. **EFICIENCIA OPERATIVA** = Gastos de administración y promoción acumulados / Activo total promedio.
4. **ROE** = Utilidad neta acumulada / Capital contable promedio.
5. **ROA** = Utilidad neta acumulada / Activo total promedio.
6. **MIN** = Margen financiero del trimestre ajustado por riesgos crediticios acumulado / Activos productivos promedio.
7. **LIQUIDEZ** = Activos líquidos / Pasivos líquidos.

## VII. CAMBIOS EN LAS POLÍTICAS CONTABLES, CRITERIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

### Modificaciones a la CUOEF:

#### I. Resolución modificatoria del 13 de septiembre de 2023

Mediante resolución publicada en el DOF el 13 de septiembre de 2023, reforma el artículo 91 de las Disposiciones, los criterios A-2 “Aplicación de normas particulares”, A-3 “Aplicación de normas generales”, B-3 “Cartera de crédito”, D-1 “Estado de situación financiera” y D-4 “estado de flujos de efectivo”, y se sustituyen los Anexos 2, 6, 30, 31 y 32 de la “Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a organismos de fomento y entidades de fomento”, publicada en el DOF el 16 de enero de 2023.

#### II. Resolución modificatoria del 16 de enero de 2023 por convergencia con la norma internacional

De conformidad con la Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el día 16 de enero 2023, la CNBV ha resuelto adoptar la Norma Internacional de Información Financiera 9 “Instrumentos Financieros” (International Financial Reporting Standards o IFRS9, por su nombre y siglas en inglés), la cual fue adoptada por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF).

Que, con base en las NIF, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se ha dado a la tarea de adaptar la regulación aplicable a las entidades sujetas a su supervisión al nuevo marco internacional, a fin de contar con información financiera transparente y comparable con otros países. En este sentido, se hace necesaria la modificación al marco regulatorio aplicable a los organismos de fomento y entidades de fomento, a fin de incorporar las actualizaciones en materia de criterios contables, calificación de cartera, aprobación, difusión y contenido de los estados financieros, reportes regulatorios, así como normas en materia de revelación de información financiera, siendo su entrada en vigor el 1 de enero de 2024.



<sup>31</sup> Para su determinación se consideró un periodo de 12 meses tratándose de cuentas de resultados.

<sup>32</sup> Infonavit no posee pasivos líquidos que califiquen como tales bajo la definición de los criterios establecidos en la CUOEF.



La Administración se encuentra en el proceso de determinar los efectos de adopción de estas modificaciones a los criterios contables aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento.

A continuación, se muestra una breve descripción de las NIF con aplicación el 1 de enero de 2024, que se incorporan a los criterios contables de la resolución modificatoria anterior, en conjunto con la aplicación de la aclaración a las normas particulares de los criterios contables de los reguladores:

**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.

**NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”** - Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- Elimina el concepto de intención para su adquisición, eliminando a su vez la clasificación de categorías de instrumentos conservados a vencimiento y disponibles para su venta.
- Se adopta el concepto de modelo de negocio de la administración de las inversiones en instrumentos financieros para obtener flujos de efectivo, que puede ser el obtener un rendimiento contractual de un instrumento financiero, por el cobro de rendimientos contractuales y/o venta o el obtener utilidades por su compraventa, con objeto de clasificar los diversos instrumentos financieros.
- Si el modelo de negocio es generar una utilidad a través de recibir los flujos de un rendimiento contractual de los instrumentos financieros, se reconocen a su costo amortizado, y éstos se denominan como instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI).
- Si el modelo de negocio es generar una utilidad a través de un rendimiento contractual y venderlos en el momento adecuado, se reconocen a su valor razonable a través del ORI y éstos se denominan como instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV).
- Si el modelo de negocio es generar una ganancia con base en su compraventa, estos instrumentos son reconocidos con base en su valor razonable, pero a través de la utilidad o pérdida neta, y se denominan instrumentos financieros negociables (IFN).
- No se permite la reclasificación de las inversiones en instrumentos financieros entre las categorías de instrumentos financieros por cobrar, instrumentos financieros para cobrar o vender e instrumentos financieros negociables, a menos de que cambie el modelo de negocio de la entidad, salvo que informe este hecho por escrito a la CNBV dentro de los 10 días siguientes a la autorización por su Comité de Riesgos.
- Adopta el principio de que todos los instrumentos financieros se valúan en su reconocimiento inicial a su valor razonable. Por lo tanto, si existe una adquisición de un instrumento financiero a un precio distinto a los observables de mercado, debe ajustarse dicho valor a los precios observables de mercado de inmediato.

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

- Deja sin efecto al Boletín C-3 “Cuentas por cobrar”.
- 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. Los cambios contables que surjan deberán reconocerse en forma retrospectiva, sin embargo, los efectos de valuación pueden reconocerse prospectivamente.

**NIF C-9 “Provisiones, contingencias y compromisos”** - Deja sin efecto al Boletín C-9 “Pasivo, 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 aplicación por primera vez de esta NIF no generará cambios contables en los estados financieros.

**NIF C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar"** - 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 instrumentos financieros por cobrar (IFC). Señala también que la pérdida esperada deberá reconocerse cuando, al haberse incrementado el riesgo de crédito, se concluye que una parte de los flujos de efectivo futuros del IFC no se recuperará.

III. Resolución modificatoria del 2 de diciembre de 2022

Mediante resolución publicada en el DOF el 2 de diciembre de 2022, la Comisión amplió el plazo al 1 de enero de 2024 para la aplicación de las Normas de Información Financiera siguientes: B-17 "Determinación del valor razonable", C-3 "Cuentas por cobrar", C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos", C-16 "Deterioro de instrumentos financieros por cobrar", C-19 "Instrumentos financieros por pagar", C-20 "Instrumentos financieros para cobrar principal e interés", D-1 "Ingresos por contratos con clientes", D-2 "Costos por contratos con clientes" y D-5 "Arrendamientos", emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. y referidas en el párrafo 3 del Criterio A-2 "Aplicación de normas particulares" del Anexo 38 de la CUOEF.

El INFONAVIT ha optado por aplicar anticipadamente la NIF D-5 "Arrendamientos" a partir del 1 de enero de 2023, que deja sin efecto al Boletín D-5 "Arrendamientos".

En el caso del Infonavit, establece que cuando se utilice las soluciones prácticas a que se refiere el párrafo 42.6 de la NIF C-16, la constitución de estimaciones deberá 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.

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

- o Se establece la posibilidad de valorar, subsecuentemente a su reconocimiento inicial, ciertos pasivos financieros a su valor razonable, cuando se cumplen ciertas condiciones.
- o Valorar los pasivos a largo plazo a su valor presente en su reconocimiento inicial.
- o 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.
- o Incorpora lo establecido en la IFRIC 19 "Extinción de Pasivos Financieros con Instrumentos de Capital", tema que no estaba incluido en la normativa existente.
- o El efecto de extinguir un pasivo financiero debe presentarse como un resultado financiero en el estado de resultado integral.
- o Introduce los conceptos de costo amortizado para valorar los pasivos financieros y el de método de interés efectivo, basado en la tasa de interés efectiva.

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

- o 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.
- o 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.
- o Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, como los adquiridos en el mercado.

**NIF D-1 "Ingresos por contratos con clientes"**- Las principales características emitidas para esta NIF, se muestran a continuación:

- o La transferencia de control, base para la oportunidad del reconocimiento de ingresos.
- o La identificación de las obligaciones a cumplir en un contrato.
- o La asignación del precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir con base en los precios de venta independientes.
- o La introducción del concepto de cuenta por cobrar condicionada.
- o El reconocimiento de derechos de cobro.
- o La valuación del ingreso.

**NIF D-2 "Ingresos, costos por contratos con clientes"**- El principal cambio de esta norma es la separación de la normativa relativa al reconocimiento de ingresos por contratos con clientes de la normativa correspondiente al reconocimiento de los costos por contratos con clientes



## VIII. INTEGRACIÓN DEL H. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Durante el cuarto trimestre de 2023, se realizaron los siguientes cambios en los representantes ante el Consejo de Administración:

- **Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS)**

	<b>Persona que ocupaba el cargo</b>	<b>Nueva Designación</b>
<b>Miembro propietario</b>	Vacante	Marath Baruch Bolaños López
<b>Miembro suplente</b>	Vacante	Rodrigo Ramírez Quintana

<http://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/el-instituto/organos-colegiados/consejo>

## 4. ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

### I. Administración Integral de Riesgos

#### a. Información cualitativa:

##### a) Descripción de los aspectos cualitativos relacionados con el proceso de Administración Integral de Riesgos.

El Infonavit cuenta con un área de Administración Integral de Riesgos que apoya en la toma de decisiones relacionadas con la operación diaria para mitigar posibles pérdidas potenciales, así como en el establecimiento de sólidas prácticas en esta materia encaminadas a la protección del patrimonio del Infonavit.

La misión del Instituto respecto a 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 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 evaluar la solvencia de corto y largo plazo.

A partir de la creación de la Coordinación General de Riesgos, se ha implementado un modelo de gestión de riesgos autónomo incorporando las políticas establecidas en la CUOEF emitidas por la Comisión.

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 la administración de los distintos tipos de riesgos cuantificables a los que se encuentra expuesto el Infonavit.
- Definir las funciones, actividades y responsabilidades en materia de administración de riesgos de los distintos órganos colegiados, unidades administrativas y personal de operación y de apoyo.
- Identificar, medir, vigilar, limitar, informar y revelar los riesgos cuantificables a los que se encuentre expuesto el Infonavit con el fin de cumplir con los objetivos de negocio.
- Mantener el nivel de riesgo para las distintas actividades significativas de la entidad dentro de límites aprobados.

Adicionalmente, el Infonavit cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos en el cual se detallan los objetivos, lineamientos, políticas y metodologías aprobadas por el Comité de Riesgos y el Consejo de Administración, así como los procedimientos relacionados con la administración de los distintos riesgos que enfrenta.

b) **Los principales elementos de las metodologías empleadas en la administración de los riesgos de mercado, contraparte, liquidez, balance, crédito o crediticio, extensión, operacional, legal y tecnológico.**

**Riesgo de crédito.** Se define como la pérdida potencial por la falta de pago de los acreditados en las operaciones crediticias que efectúa el Instituto.

Con el fin de implementar las mejores prácticas para la administración integral de riesgos, a partir de 2001 y hasta 2015, el Instituto, de forma prudencial, atendió la Circular Única de Bancos (CUB) normativa emitida por la Comisión, la cual considera una metodología estandarizada para que las Instituciones de crédito calificaran su cartera crediticia hipotecaria y estimaran las posibles pérdidas crediticias y las reservas necesarias a fin de enfrentarlas.

En diciembre 2014, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación, por primera vez, las “Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento” (CUOEF), en donde se establece una metodología particular para la calificación y el aprovisionamiento de la cartera del Infonavit. En dichas Disposiciones se establece que el Infonavit deberá apegarse a esta nueva metodología a partir del 31 de enero de 2016.

Esta metodología reconoce las características de la cartera crediticia del Instituto estableciendo modelos de regresión logística específicos para la determinación de la probabilidad de incumplimiento y fórmulas paramétricas para la severidad de la pérdida dependiendo del régimen de amortización del acreditado (Régimen Ordinario de Amortización (ROA), Régimen Especial de Amortización (REA) o Prórroga).

De esta forma, se pasó de un esquema en donde el monto de las reservas dependía de la pérdida incurrida, a otro en el que se estima la pérdida esperada de cada crédito para los siguientes doce meses requiriendo así, la constitución de provisiones de manera anticipada.

La metodología utiliza información de la persona acreditada, de la empresa en que labora, de la moneda en que fue otorgado el crédito, del estado de la República en donde fue originado, entre otras, que permiten que el monto de reservas a constituir refleje de mejor manera el riesgo que enfrenta el Infonavit.

**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 haya cubierto 360 pagos efectivos.

Cuando el Infonavit comenzó la constitución de las reservas preventivas y al estudiar el efecto de las prórrogas y las reestructuras en el saldo de los créditos se detectó que, una vez finalizado el plazo estipulado en el contrato del crédito, al haber realizado 360 pagos efectivos habría créditos a los que, por la Ley del Infonavit, deberían cancelarse sus saldos antes de ser completamente amortizados.

El riesgo de extensión se obtiene restando al saldo insoluto del crédito, el saldo teórico (valor presente de los pagos pendientes de realizar descontados a la tasa de interés del crédito). El resultado se multiplica por el complemento de la probabilidad de incumplimiento; este complemento está dado por 1 menos la probabilidad de incumplimiento y representa la probabilidad de que la persona acreditada 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 Instituto.

Como parte de la gestión de riesgos del portafolio hipotecario, la Coordinación General de Riesgos propuso una mejora en la metodología utilizada para calcular las reservas por riesgo de extensión, que consiste en reservar por este concepto, únicamente el excedente de la reserva por riesgo de extensión sobre la reserva por riesgo de crédito, en virtud de considerar la relación entre las reservas por riesgo de crédito y las reservas por riesgo de extensión como conceptos mutuamente excluyentes. Dicha mejora fue aprobada por el Comité de Riesgos e implementada en noviembre de 2017.

**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 e 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. De igual forma, se pretende garantizar el cumplimiento a los límites establecidos por el Consejo de Administración y el Comité de Riesgos. 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 del Infonavit.

El Infonavit estima el riesgo de mercado mediante la metodología conocida como Valor en Riesgo (VaR por sus siglas en inglés), la cual se define como la pérdida máxima esperada que podría registrar un portafolio de instrumentos financieros durante un horizonte de inversión definido y un nivel de confianza determinado. Adicionalmente, el Infonavit realiza la evaluación de pérdidas y ganancias ante escenarios de sensibilidad y escenarios de estrés.

**Riesgo de contraparte:** Se define como la pérdida potencial ante la falta de pago de los emisores de instrumentos de deuda. Dentro de los principales factores que se deben tomar en cuenta al medir este tipo de riesgo, se encuentra la probabilidad de incumplimiento y la calidad crediticia de las contrapartes.

El objetivo en la administración del riesgo de contraparte es asegurar que el Instituto, al operar e invertir recursos con contrapartes o emisores (previamente aprobados por el Comité de Riesgos y el Consejo de Administración), 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.

**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, evaluar la capacidad de acceso a recursos financieros líquidos y medir su costo potencial. También, examina la evolución de sus requerimientos de fondeo bajo diferentes escenarios considerando sus objetivos de crecimiento y viabilidad financiera.

**Riesgo de balance:** Se define como la pérdida potencial por movimientos en el balance del Instituto que tengan como resultado el deterioro de la solvencia financiera del Infonavit en el corto, mediano y largo plazo.

El objetivo de la función de administración del riesgo de balance es el de contribuir al fortalecimiento financiero del Instituto; administrar, coordinar, controlar y estimar el riesgo de balance del Instituto asegurando su nivel de patrimonio, margen y la evaluación de la sustentabilidad del Instituto; revelar al Comité de Riesgos los controles y límites en la operación, que aseguren que la posición se mantiene dentro de los rangos objetivos de toma de riesgo y la práctica de la gestión de riesgos que surgen de la diferencia entre los activos y los pasivos.

**Riesgo operacional:** Se refiere a las pérdidas directas o indirectas generadas como resultado de errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, controles internos inadecuados, fallas en los sistemas o 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. La identificación se basa en el mapeo de los procesos que reflejan el quehacer de cada una de las áreas de Infonavit determinando sus exposiciones y sus correspondientes causas y efectos, así como el control que permite mitigar el 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. Por otro lado, con base en el comportamiento histórico de los eventos presentados, se modela estadísticamente la probabilidad y la frecuencia, estimando una posible pérdida.

Asimismo, se establecen indicadores y niveles de tolerancia, lo cual permite monitorear su comportamiento de la exposición del riesgo operativo y observar cualquier desviación para que el dueño del negocio implemente planes de acción para regresar a niveles aceptables.

Por otro lado, a los riesgos cuya respuesta es asumir, se lleva a cabo un monitoreo.

**Riesgo legal:** Se refiere a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones en relación con las operaciones que el Infonavit lleva a cabo. Para aquellas demandas que son determinadas como contingentes para el Infonavit, se reservan en su totalidad llevando un monitoreo 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 generan reportes periódicos que monitorean el estado de los servicios que presta el centro de cómputo y se revela el grado de impacto que llega a presentar cada servicio tecnológico.

**Riesgo reputacional:** Está asociado a una percepción negativa de la Institución que reduce la confianza e integridad por parte de la clientela, contrapartes, inversionistas o analistas. Esta clase de riesgo afecta adversamente la capacidad de la entidad para mantener las relaciones comerciales existentes, establecer nuevas y continuar accediendo a fuentes de fondeo.

**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.

**c) Carteras y portafolios a los que se les está aplicando**

Las reservas por riesgo de crédito y extensión se estiman para toda la cartera que se encuentra en el balance, créditos en pesos y en VSM. La provisión por complemento al pago aplica sólo para créditos en pesos. En lo referente a las metodologías de riesgos financieros (riesgo crédito, riesgo mercado y riesgo liquidez), se aplican exclusivamente a las inversiones en valores del Infonavit. Al cierre de diciembre 2023, la composición de estas inversiones en valores es la siguiente:

Valor de Mercado	
Títulos para negociar	94%
Títulos recibidos en reporto	6%

**d) Explicación de la interpretación de los resultados de las cifras de riesgo**

La reserva por riesgo de crédito es la pérdida esperada por incumplimiento en el pago de los créditos en un año. La reserva por riesgo de extensión es por el saldo que no será cubierto cuando termine el plazo remanente del crédito y haya cubierto 360 pagos efectivos. Esta reserva se estima para toda la vida del crédito. El complemento al pago es una provisión por la quita condicionada al pago puntual convenido con la persona acreditada, para los siguientes 2 meses.

Las reservas preventivas se reportan mensualmente agrupadas por: línea de crédito, estatus (vigente o vencido) y por Delegación.

**b. Información cuantitativa**

**a) Valor en riesgo de crédito, mercado, operacional y en extensión**

**Reservas totales al 31 de diciembre de 2023**

Número de Créditos	Saldo	Riesgo Crédito	Riesgo Extensión	Reservas Totales
5,513,096	1,748,761,703	158,934,455	67,305,855	226,240,310

En cuanto al VaR de riesgo de mercado al 29 de diciembre de 2023, se muestra a continuación, en términos porcentuales respecto a su activo neto:

	Valor de Mercado*	Activo Neto (AN)	VaR
Tesorería	23,799,015	23,799,015	0.00%
Fanvit	654,500,644	654,510,465	0.57%
<b>Infonavit</b>	<b>678,299,659</b>	<b>678,309,480</b>	<b>0.55%</b>

\* Considera inversiones en valores y divisas.

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

La información insumo que se utiliza para el cálculo del VaR solo toma en cuenta días hábiles, por esa razón el dato está al 29 de diciembre 2023.

El VaR de mercado del portafolio FANVIT aumenta 2pb en su valor porcentual respecto al trimestre anterior. La Tesorería al tener un portafolio con alta liquidez y corto plazo, no ve afectado su VaR de mercado.

El 74.32% del portafolio FANVIT se encuentra invertido en instrumentos de Renta Fija distribuidos en los siguientes tipos de activos:

- 59.27% en instrumentos de Deuda Gubernamental
- 9.95% en instrumentos de Deuda Corporativa
- 1.66% en instrumentos de Empresas Productivas del Estado
- 0.72% en instrumentos Cuasi gubernamentales
- 2.72% en instrumentos de Deuda Soberana Extranjera

La calidad crediticia de los instrumentos de renta fija nacionales (Deuda Gubernamental + Deuda Corporativa + Empresas Productivas del Estado + Cuasi gubernamentales) al 29 de diciembre de 2023 se resume de la siguiente manera:

Calidad Crediticia	%
Gubernamental	82.78%
AAA	14.53%
AA+	0.61%
AA	1.60%
AA-	0.36%
A+	0.07%
CC	0.05%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

Esto indica que el 97.31% de la clasificación anterior se encuentra invertido en papel Gubernamental y papel AAA, es decir, tienen la mejor calidad crediticia en escala local, por lo que el riesgo de contraparte de las inversiones está acotado.

Las pérdidas y ganancias simuladas bajo escenarios de sensibilidad se muestran a continuación (miles de pesos):

	+ 100 PB	- 100 PB
<b>Sensibilidad Total Infonavit =</b>	<b>(21,043,446)</b>	<b>23,606,798</b>
<b>Por factor de riesgo</b>		
Sensibilidad a tasas de interés =	(23,422,064)	25,985,416
Sensibilidad a renta variable =	1,227,480	(1,227,480)
Sensibilidad a tipos de cambio =	1,151,138	(1,151,138)
<b>Por Unidad</b>		
Sensibilidad total Tesorería =	(4,924)	4,924
Sensibilidad total Fanvit =	(21,038,522)	23,601,874

Los escenarios de sensibilidad simulados son resultado de la simulación de cambios en los factores de riesgo (tasas de rendimiento, precios y tipos de cambio); los resultados mostrados son estimaciones de las pérdidas y/o ganancias asociadas a las inversiones en valores ante dichos escenarios y están redondeados al entero más cercano, por lo que su suma directa podría no coincidir con el total. Para el caso de los valores 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.

b) **Estadística descriptiva del riesgo de crédito o crediticio**

Indicador	Conceptos	Monto	Cobertura
Reservas crédito vs Saldo total	Reservas crediticias**	226,240,310	12.94%
	Saldo balance operativo	1,748,761,703	
Reservas balance vs Saldo total	Reservas balance financiero	237,429,780	13.58%
	Saldo balance operativo	1,748,761,703	
Saldo vencido vs Reservas	Reservas crediticias**	226,240,310	74.08%
	Saldo vencido operativo	305,404,292	
Saldo vencido vs Reservas balance	Reservas balance financiero	237,429,780	77.40%
	Saldo vencido balance financiero	306,767,347	

\*\* Reservas crediticias incluyen riesgo de crédito y riesgo de extensión

c) **Valores promedio de la exposición por tipo de riesgo correspondiente al período de revelación**

Régimen	% Prob. incumplimiento <sup>2</sup>	% Severidad <sup>2</sup>	Saldo mdp	Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% reservado <sup>1</sup>
ROA	6.15	14.56	1,190,082,592	10,745,042	38,946,008	49,691,050	4.18
REA	64.85	41.12	498,709,183	144,733,206	25,769,128	170,502,334	34.33
PRÓRROGA	19.75	25.01	59,969,928	3,456,207	2,590,719	6,046,926	9.76
<b>Total</b>	<b>23.31</b>	<b>22.47</b>	<b>1,748,761,703</b>	<b>158,934,455</b>	<b>67,305,855</b>	<b>226,240,310</b>	<b>12.94</b>

<sup>1</sup> porcentaje reservado respecto del saldo

<sup>2</sup> valores promedio ponderado por saldo (Probabilidad de incumplimiento y Severidad)

El valor de mercado, activo neto y VaR promedio en el cuarto trimestre de 2023 en cuanto a las inversiones en valores se muestra a continuación.

Octubre – Diciembre 2023	Valor de Mercado	Activo Neto (AN)	VaR
Tesorería	36,547,366	36,570,521	0.00%
Fanvit	620,549,611	620,396,874	0.57%
Infonavit	657,096,977	656,967,395	0.53%

d) **Informe de las consecuencias y pérdidas que generaría la materialización de los riesgos operacionales identificados**

En materia de riesgo operacional, la tolerancia máxima de los eventos materializados se monitorea con respecto al patrimonio. El impacto acumulado al cierre del cuarto trimestre de 2023 se encuentra dentro de niveles tolerables.

De las incidencias presentadas en lo que va del año, el 93.9 % es atribuible a desastres naturales y otros acontecimientos externos, 5.8% a fraude y el resto a ejecución, entrega y gestión de procesos. Cabe señalar que, estos eventos materializados se contabilizan de acuerdo con las categorías establecidas por la CNBV.

Respecto al riesgo legal, el Infonavit se encuentra 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 cierre de diciembre 2023, el pasivo contingente por juicios en proceso asciende a \$461,447 los cuales se encuentran debidamente reservados.

Con relación al riesgo tecnológico, durante 2023, se monitoreó y dio seguimiento a 7 riesgos a través de 19 meta indicadores y sus respectivos niveles de tolerancia. En el cuarto trimestre, de los 6 riesgos monitoreados en el período, 3 se mantienen dentro de los niveles aceptables conforme a lo reportado por los dueños de los indicadores, 1 en nivel tolerable y 2 presentan niveles no tolerables.

La Coordinación General de Riesgos realiza actividades de seguimiento de acciones implementadas por las áreas involucradas para regresar o mantener los indicadores de riesgo en niveles aceptables y tolerables.

e) **Informe sobre la situación de los riesgos no cuantificables**

Con relación a los riesgos no cuantificables, durante 2023, se monitoreó y dio seguimiento a los respectivos niveles de tolerancia de 16 indicadores de riesgo reputacional y 2 indicadores de riesgo estratégico. Al cierre de diciembre 2023, de los dieciséis indicadores monitoreados de riesgo reputacional, doce se mantienen dentro de los niveles aceptables, uno en nivel tolerable, uno como pendiente de reportar y dos presentan niveles por arriba de la tolerancia.

En lo que respecta al riesgo estratégico, el indicador que da seguimiento al avance en la implementación de los proyectos estratégicos institucionales vigentes muestra una iniciativa por arriba de los niveles tolerables mientras que, para el Índice de Estrategia global, refleja a los cinco proyectos vigentes por arriba de los niveles de tolerancia.

La Coordinación General de Riesgos realiza actividades de seguimiento de acciones implementadas por las áreas involucradas para regresar o mantener los indicadores de riesgo en niveles aceptables y tolerables.

c. **Monto de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo**

a) **Activos en riesgo**

Se presentan los montos de posiciones ponderadas expuestas a riesgo de mercado, activos ponderados sujetos a riesgo de crédito y activos ponderados sujetos a riesgo operacional.

**Desglose de los activos ponderados sujetos a riesgo de mercado**

Concepto	Importe de posiciones equivalentes	Requerimientos por pérdidas inesperadas
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	1,631,665,061	18,329,265
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	60,759,148	338,599
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's	130,249,576	7,955,577
Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general	497,618,579	1,586,006
Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio	55	7
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	160,732,998	29,132,604

**Desglose de los activos ponderados sujetos a riesgo de crédito**

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento por pérdidas inesperadas
Grupo II (ponderados al 20%)	156,622	12,530
Grupo III (ponderados al 20%)	901,524	72,122
Grupo III (ponderados al 50%)	639	51
Grupo IV (ponderados al 20%)	3,270,321	261,626
Grupo V (ponderados al 20%)	49,678	3,974
Grupo VI (ponderados al 50%)	151,853,155	12,148,252
Grupo VI (ponderados al 75%)	119,144,654	9,531,572
Grupo VI (ponderados al 100%)	881,306,203	70,504,496
Grupo VII (ponderados al 20%)	9,176,819	734,145
Grupo VII (ponderados al 50%)	6,442,302	515,384
Grupo VII (ponderados al 100%)	87,333	6,987
Grupo VII (ponderados al 1250%)	3,033,021	242,642
Grupo IX (ponderados al 125%)	234,370,053	18,749,604
Grupo X (ponderados al 100%)	113,375,049	9,070,004
Grupo XI (ponderados al 1250%)	201,043,763	16,083,501

**Total activos ponderados sujetos a riesgos**

Tipo de riesgo	Requerimientos por pérdidas inesperadas	Activos ponderados por riesgo totales
Crédito	137,936,890	1,724,211,136
Mercado	57,342,058	716,775,722
Operacional	8,576,424	107,205,300
<b>Totales</b>	<b>203,855,372</b>	<b>2,548,192,158</b>

## 5. CONTROL INTERNO

En Infonavit el Control Interno es responsabilidad de los Órganos Colegiados, de la Dirección General y de todo el personal del Instituto en sus diferentes niveles jerárquicos, el cual está diseñado para proporcionar seguridad razonable al logro de los objetivos derivados de su Misión, Visión y estrategias respecto de sus operaciones, los reportes que genera y el cumplimiento del marco normativo interno y externo que le es aplicable.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 24 fracción II del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Artículo 169, fracción I de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento de la CNBV, se presentó la propuesta de actualización de los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno 2023, previa autorización de la Dirección General para la consideración del Comité de Auditoría en la sesión ordinaria número 217 de quince de junio de dos mil veintitrés, la cual fue aprobada mediante la Resolución RCA-1246107/23 por el H. Consejo de Administración el veintiséis de julio de dos mil veintitrés.

### Sistema de Control Interno

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

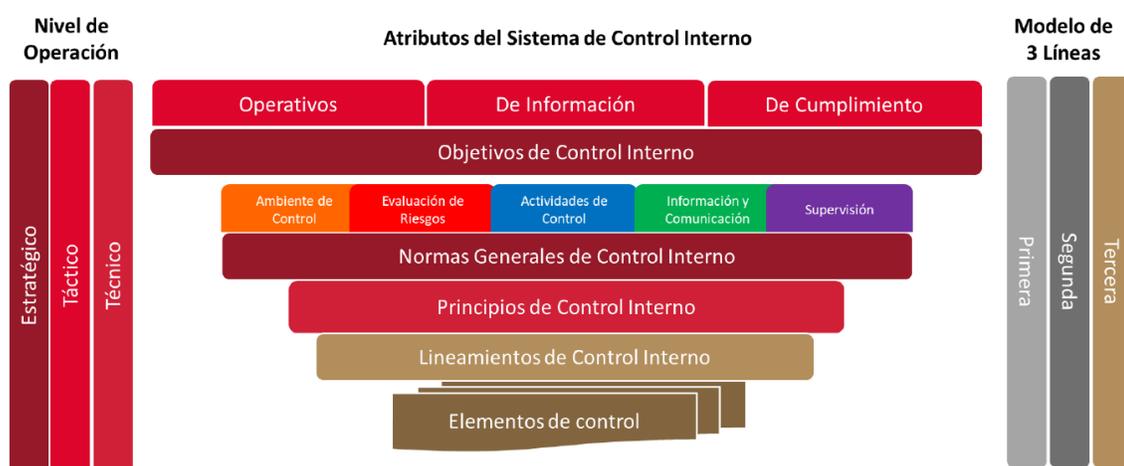
1. Procurar que los mecanismos de operación sean acordes con las estrategias y fines del Instituto, que permitan prever, identificar, administrar, dar seguimiento y evaluar los riesgos que puedan derivarse del desarrollo de su objeto, con el propósito de minimizar las posibles pérdidas en las que puedan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

El Sistema de Control Interno, cuenta con la estructura siguiente:

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

La estructura antes mencionada, se representa en el Modelo Integral del Sistema de Control Interno siguiente:

### Estructura del Sistema de Control Interno Institucional



Fuente: Elaboración propia

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

- 1) Está orientada a la consecución de objetivos,
- 2) Es un proceso con tareas y actividades continuas que es un medio para llegar a un fin,
- 3) Lo ejecutan las personas que aplican acciones en cada nivel de la organización,
- 4) Proporciona una seguridad razonable, no absoluta y
- 5) Es flexible para su aplicación.

### Categorías de Objetivos de Control Interno

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

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

## Objetivos del Sistema de Control Interno

A fin de contar con un proceso transversal e integral a nivel institucional del control interno, se establecen los siguientes objetivos específicos del Sistema de Control Interno, alineados a las categorías de objetivos de Control Interno (Operativos, de Información y de Cumplimiento):

### Operativos

#### **1. Eficiencia en las operaciones**

Dar seguridad razonable al logro de los objetivos y metas institucionales promoviendo la eficacia, eficiencia en las operaciones, proyectos y servicios mediante el adecuado manejo de los recursos del Instituto.

#### **2. Gestión de riesgos**

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

#### **3. Salvaguarda de recursos**

Salvaguardar, preservar y mantener los recursos financieros, materiales y tecnológicos institucionales en condiciones de integridad, transparencia y rendición de cuentas.

#### **4. Transparencia en contrataciones**

Asegurar la transparencia e imparcialidad en la contratación de proveedores de acuerdo con la normativa aplicable, regulando la dependencia con el Instituto.

#### **5. Valores éticos**

Fomentar el apego a la integridad y valores éticos en el personal y proveedores en la consecución de los objetivos, misión y visión Institucional.

### De Información

#### **6. Información confiable**

Asegurar la veracidad, confiabilidad y oportunidad de la información financiera y operacional que genera, utiliza y conserva el Instituto.

### De Cumplimiento

#### **7. Cumplimiento normativo**

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

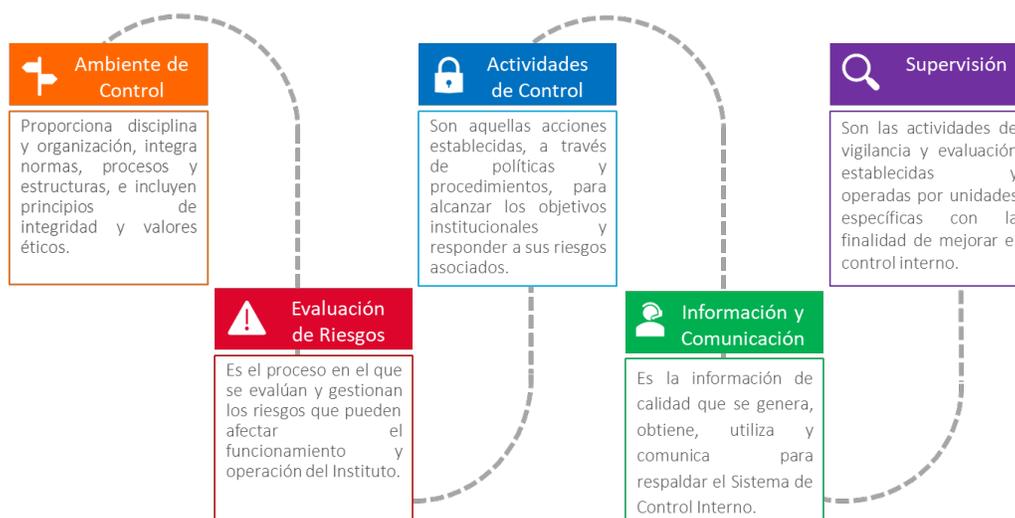
#### **8. Supervisión y control**

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

Fuente: Elaboración propia

## Normas Generales del Control Interno

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



Fuente: Elaboración propia

### Principios del Sistema de Control Interno

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



#### Principios de Ambiente de Control

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



#### Principios de Evaluación de riesgos

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



#### Principios de Actividades de Control

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



### Principios de Información y Comunicación

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



### Principios de Supervisión

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

### Niveles de Control Interno

Los niveles de control interno se encuentran en apego a la estructura organizacional del Instituto, misma que define los niveles Estratégico, Táctico y Técnico, cada nivel corresponde a una posición jerárquica que deriva en responsabilidades y atribuciones para la implementación y mejora del Sistema de Control Interno del INFONAVIT.

### Lineamientos Generales de Control Interno

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

Actualmente el Instituto cuenta con 74 lineamientos generales de control interno, los cuáles se clasifican en: Estratégicos, Tácticos y Técnicos.

### Elementos de Control

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

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

- a) Ambiente de Control
  - Estatuto Orgánico.
  - Manual General de Organización / descripciones de puesto.
  - Plan de Labores y Financiamiento.
  - Plan Estratégico Financiero.
  - Portafolio de proyectos estratégicos.
  - Tablero de gestión estratégica.
  - Sistema de Metas y Compromisos.
  - Presupuesto Institucional GAOV (Gasto de Administración, Operación y Vigilancia) e Inversiones Propias.
  - Normativa para la integración del Presupuesto Institucional de GAOV.
  - Lineamientos Generales de Control Interno.
  - Normativa de Recursos Humanos.
  - Código de Ética.
  - Guía de responsabilidad social de los proveedores del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
  - Línea de denuncias.
  - Actas de Órganos Colegiados.
  - Lineamientos de Operación de las Delegaciones Regionales del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

- Declaración de situación patrimonial y posible conflicto de intereses.
  - Reglamento Interior de Trabajo (RIT).
  - Evaluación del clima laboral.
- b) Evaluación de Riesgos
- Manual de Administración Integral de Riesgos (MAIR).
  - Oficina de Prevención de Pérdidas y Fraudes (OPPF).
  - Reporte de Vulnerabilidades.
  - Informes de riesgos.
  - Matrices de riesgos y controles.
  - Análisis de Impacto al Negocio (BIA).
- c) Actividades de Control
- Marco Normativo Institucional de Gobierno de Procesos.
  - Normativa de adquisiciones y licitaciones públicas para adquisiciones y arrendamientos y contratación de servicios.
  - Oficina de proyectos.
  - Políticas y Lineamientos del Subcomité de Nuevos Productos y Servicios.
  - Matrices de riesgos y controles.
  - Indicadores de desempeño.
  - Indicadores de servicio.
  - Control de activo fijo y activos de información.
  - Flujos contables y operativos.
  - Conciliaciones contables-operativas.
  - Plan de Continuidad de Negocio (BCP).
  - Plan de Recuperación de Desastres (DRP).
  - Planes de trabajo para la atención de observaciones, recomendaciones y hallazgos.
  - Manual Institucional de la Actividad Crediticia (MIAC).
  - Manual General de Políticas de Control Interno.
  - Manual General de Políticas de Seguridad de Información.
  - Protocolo de Desastres Naturales.
- d) Información y Comunicación
- Lineamientos de Transparencia, Acceso a la Información, Archivos y Protección de Datos Personales del INFONAVIT.
  - Reportes Regulatorios.
  - Portal Institucional.
  - Intranet Institucional.
  - Gobierno de datos.
- e) Supervisión
- Actas de Órganos Colegiados.
  - Informes de la Contraloría General, Auditoría Interna, Externa, Riesgos y otras entidades revisoras.
  - Informe sobre la situación que guarda el Sistema de Control Interno.
  - Evaluación Integral del Sistema de Control Interno.
  - Autocontrol (Áreas Sustantivas y de Apoyo).
  - Agendas de autoevaluación (Delegaciones Regionales).
  - Monitoreo de controles automatizados.

#### Modelo de las tres líneas

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

- Primera línea: Está integrada por las áreas de la Administración que desempeñan roles que se encuentran alineados con la entrega de productos y/o servicios a los clientes del Instituto, e incluye al personal que desempeña roles de soporte.
- Segunda línea: La conforman las áreas de la Administración que ejecutan roles centrados en objetivos específicos como la de gestión de riesgos, como lo son las funciones de cumplimiento legal y regulatorio, seguridad de la información, calidad y otras similares.

- Tercera línea: Se compone por el área de la Auditoría Interna, que al rendir cuentas al Comité de Auditoría y a su independencia de la Administración, proporciona aseguramiento y asesoramiento independiente y objetivo sobre la adecuación y eficacia del gobierno y gestión de riesgos para apoyar al logro de los objetivos de la organización y promover y facilitar la mejora continua.



## 6. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODOS ANTERIORES

En atención a lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento, se presenta como Anexo I el Balance General consolidado y el Estado consolidado de Resultados de los meses de octubre y noviembre de 2023.

**ANEXO I**
**BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS AL 31 DE OCTUBRE DE 2023**

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	Octubre	Septiembre	Octubre	PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	Octubre	Septiembre	Octubre
	2023	2023	2022		2023	2023	2022
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>486,470</b>	<b>502,540</b>	<b>379,056</b>	<b>APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES</b>			
<b>INVERSIONES EN VALORES</b>				Fondo de ahorro	6,649,243	6,652,127	7,073,524
Títulos para negociar	594,546,168	591,490,375	468,057,536	Sistema de ahorro para el retiro	<u>1,829,150,190</u>	<u>1,824,134,222</u>	<u>1,671,767,003</u>
Títulos conservados a vencimiento	-	-	-		<b>1,835,799,433</b>	<b>1,830,786,349</b>	<b>1,678,840,527</b>
Títulos recibidos en reporte	<u>29,839,758</u>	<u>53,817,844</u>	<u>30,483,840</u>	<b>PASIVO POR ARRENDAMIENTO</b>	<b>222,901</b>	<b>220,927</b>	-
	<b>624,385,926</b>	<b>645,308,219</b>	<b>498,541,376</b>	<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>			
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>				Convenios y aportaciones por aplicar	39,843,449	13,488,369	35,371,135
Créditos a la vivienda				Provisiones para obligaciones diversas	21,855,740	22,489,102	21,891,768
Créditos tradicionales				Cuentas por pagar a desarrolladores	1,008,981	1,172,276	803,300
Régimen ordinario de amortización	1,008,981,666	991,221,778	984,410,446	Acreedores por liquidación de operaciones	-	-	1,426,417
Régimen especial de amortización	234,445,095	232,609,792	240,470,183	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>29,773,684</u>	<u>32,172,444</u>	<u>27,333,980</u>
Cartera en prórroga	<u>53,580,291</u>	<u>57,496,509</u>	<u>51,096,177</u>		<b>92,481,854</b>	<b>69,322,191</b>	<b>86,826,600</b>
	1,297,007,052	1,281,328,079	1,275,976,806	<b>CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS</b>	<b>8,405,396</b>	<b>11,101,200</b>	<b>10,204,032</b>
Créditos en coparticipación con entidades financieras				<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,936,909,584</b>	<b>1,911,430,667</b>	<b>1,775,871,159</b>
Régimen ordinario de amortización	107,078,794	104,892,924	82,799,650	<b>PATRIMONIO CONTABLE</b>			
Régimen especial de amortización	17,262,159	16,733,098	14,218,720	<b>PATRIMONIO CONTRIBUIDO</b>			
Cartera en prórroga	<u>4,018,733</u>	<u>3,464,532</u>	<u>2,547,960</u>	Aportaciones	<u>56,509,557</u>	<u>56,509,557</u>	<u>56,509,557</u>
	<u>128,359,686</u>	<u>125,090,554</u>	<u>99,566,330</u>	<b>PATRIMONIO GANADO</b>			
Financiamiento a Desarrolladores	<u>309,036</u>	<u>310,122</u>	<u>255,954</u>	Reserva de patrimonio	10,875,380	10,875,380	10,875,380
	1,425,675,774	1,406,728,755	1,375,799,090	Resultado de ejercicios anteriores	189,732,135	189,732,135	207,510,044
Amortizaciones pendientes de individualizar	<u>(31,905,408)</u>	<u>(3,877,820)</u>	<u>(30,017,827)</u>	Resultado neto	<u>(2,517,501)</u>	<u>1,055,461</u>	<u>(43,616,675)</u>
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>1,393,770,366</b>	<b>1,402,850,935</b>	<b>1,345,781,263</b>		<b>198,090,014</b>	<b>201,662,976</b>	<b>174,768,749</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>				<b>TOTAL PATRIMONIO CONTABLE</b>	<b>254,599,571</b>	<b>258,172,533</b>	<b>231,278,306</b>
Créditos a la vivienda							
Créditos tradicionales							
Régimen ordinario de amortización	48,637,875	44,396,170	49,503,182				
Régimen especial de amortización	<u>215,660,017</u>	<u>218,953,808</u>	<u>216,403,641</u>				
	264,297,892	263,349,978	265,906,823				
Créditos en coparticipación con entidades financieras							
Régimen ordinario de amortización	7,331,277	6,710,046	5,784,179				
Régimen especial de amortización	<u>37,897,801</u>	<u>38,187,724</u>	<u>30,825,868</u>				
	45,229,078	44,897,770	36,610,047				
Financiamiento a Desarrolladores	<u>1,314,125</u>	<u>1,315,583</u>	<u>1,322,962</u>				
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>310,841,095</b>	<b>309,563,331</b>	<b>303,839,832</b>				
<b>CARTERA DE CRÉDITO</b>	<b>1,704,611,461</b>	<b>1,712,414,266</b>	<b>1,649,621,095</b>				
(-) MENOS :							
<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>(240,449,842)</b>	<b>(239,013,341)</b>	<b>(245,702,910)</b>				
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>1,464,161,619</b>	<b>1,473,400,925</b>	<b>1,403,918,185</b>				
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>							
Cuentas por cobrar a patrones (neto)	69,665,425	14,924,185	63,154,994				
Derechos de cobro (neto)	6,242,491	6,550,371	9,606,552				
Otras cuentas por cobrar (neto)	<u>3,868,441</u>	<u>4,774,396</u>	<u>4,801,184</u>				
	<b>79,776,357</b>	<b>26,248,952</b>	<b>77,562,730</b>				
<b>RESERVA TERRITORIAL (NETO)</b>	<b>10,982</b>	<b>10,982</b>	<b>10,973</b>				
<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	<b>11,495,453</b>	<b>12,208,771</b>	<b>16,413,025</b>				
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>3,806,463</b>	<b>3,852,008</b>	<b>3,537,583</b>				
<b>ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>212,337</b>	<b>211,129</b>	-				
<b>OTROS ACTIVOS</b>							
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	6,659,131	7,350,053	6,560,936				
Otros activos a corto y largo plazo	<u>514,417</u>	<u>509,621</u>	<u>225,601</u>				
	<b>7,173,548</b>	<b>7,859,674</b>	<b>6,786,537</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,191,509,155</b>	<b>2,169,603,200</b>	<b>2,007,149,465</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE</b>	<b>2,191,509,155</b>	<b>2,169,603,200</b>	<b>2,007,149,465</b>

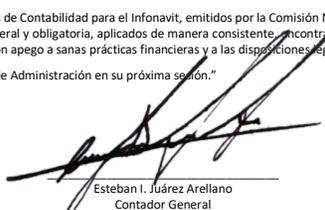
**CUENTAS DE ORDEN**

	Octubre	Septiembre	Octubre
	2023	2023	2022
Compromisos crediticios	15,591,456	15,755,726	13,815,354
Bienes en administración	104,589,683	104,702,333	132,447,969
Colaterales recibidos por la entidad	29,864,149	53,831,164	30,503,300
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	53,207,577	52,541,542	48,797,995
Otras cuentas de registro	735,240,373	726,467,949	602,599,769

El monto histórico de las aportaciones al patrimonio contribuido al 31 de octubre de 2023 es de \$20,086,436 miles de pesos.

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

Los presentes balances generales consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión."



Esteban I. Juárez Arellano  
Contador General

ANEXO I

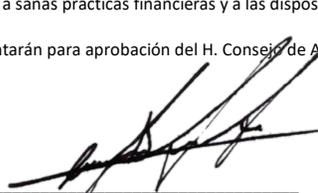
**ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1º DE ENERO AL 31 DE OCTUBRE DE 2023**

(Cifras en miles de pesos)

	<b>Octubre 2023</b>	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Octubre 2022</b>
Ingresos por intereses	169,893,314	152,438,513	162,285,265
Gastos por intereses	<u>(70,818,990)</u>	<u>(62,529,511)</u>	<u>(114,075,068)</u>
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>99,074,324</b>	<b>89,909,002</b>	<b>48,210,197</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(66,186,307)</u>	<u>(59,333,219)</u>	<u>(50,096,649)</u>
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>32,888,017</b>	<b>30,575,783</b>	<b>(1,886,452)</b>
Comisiones y tarifas cobradas	5,075,688	4,784,325	5,363,216
Comisiones y tarifas pagadas	(212,721)	(195,188)	(245,863)
Resultado por intermediación	(17,607,093)	(14,534,877)	(39,471,687)
Otros egresos (ingresos) de la operación, neto	(12,528,773)	(10,601,455)	1,878,751
Gastos de Administración, operación y vigilancia	<u>(10,132,619)</u>	<u>(8,973,127)</u>	<u>(9,254,640)</u>
	<u>(35,405,518)</u>	<u>(29,520,322)</u>	<u>(41,730,223)</u>
<b>RESULTADO NETO</b>	<b><u>(2,517,501)</u></b>	<b><u>1,055,461</u></b>	<b><u>(43,616,675)</u></b>

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

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



Esteban I. Juárez Arellano  
Contador General

**ANEXO I**
**BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE		
	Noviembre 2023	Octubre 2023	Noviembre 2022
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>545,758</b>	<b>486,470</b>	<b>576,094</b>
<b>INVERSIONES EN VALORES</b>			
Títulos para negociar	620,676,344	594,546,168	491,420,036
Títulos conservados a vencimiento	15,864,416	-	-
Títulos recibidos en reporto	<u>50,810,575</u>	<u>29,839,758</u>	<u>55,423,072</u>
	<b>687,351,335</b>	<b>624,385,926</b>	<b>546,843,108</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	997,424,553	1,008,981,666	965,735,599
Régimen especial de amortización	230,326,443	234,445,095	238,442,548
Cartera en prórroga	<u>66,510,628</u>	<u>53,580,291</u>	<u>64,342,016</u>
	1,294,261,624	1,297,007,052	1,268,520,163
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	107,059,296	107,078,794	83,094,521
Régimen especial de amortización	16,887,232	17,262,159	14,029,620
Cartera en prórroga	<u>4,852,084</u>	<u>4,018,733</u>	<u>3,220,012</u>
	<u>128,798,612</u>	<u>128,359,686</u>	<u>100,344,153</u>
Financiamiento a Desarrolladores	<u>308,733</u>	<u>309,036</u>	<u>261,704</u>
	1,423,368,969	1,425,675,774	1,369,126,020
Amortizaciones pendientes de individualizar	<u>(4,324,676)</u>	<u>(31,905,408)</u>	<u>(3,923,245)</u>
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE</b>	<b>1,419,044,293</b>	<b>1,393,770,366</b>	<b>1,365,202,775</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	46,268,160	48,637,875	44,138,942
Régimen especial de amortización	<u>212,194,053</u>	<u>215,660,017</u>	<u>217,745,929</u>
	258,462,213	264,297,892	261,884,871
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	6,975,240	7,331,277	5,402,205
Régimen especial de amortización	<u>38,037,528</u>	<u>37,897,801</u>	<u>31,056,871</u>
	<u>45,012,768</u>	<u>45,229,078</u>	<u>36,459,076</u>
Financiamiento a Desarrolladores	<u>1,313,718</u>	<u>1,314,125</u>	<u>1,322,474</u>
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA</b>	<b>304,788,699</b>	<b>310,841,095</b>	<b>299,666,421</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO</b>	<b>1,723,832,992</b>	<b>1,704,611,461</b>	<b>1,664,869,196</b>
(-) MENOS :			
<b>ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>(236,517,030)</b>	<b>(240,449,842)</b>	<b>(243,705,820)</b>
<b>TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)</b>	<b>1,487,315,962</b>	<b>1,464,161,619</b>	<b>1,421,163,376</b>
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>			
Cuentas por cobrar a patronos (neto)	14,919,478	69,665,425	14,355,250
Derechos de cobro (neto)	6,257,102	6,242,491	9,651,337
Otras cuentas por cobrar (neto)	<u>3,859,989</u>	<u>3,868,441</u>	<u>4,857,738</u>
	<b>25,036,569</b>	<b>79,776,357</b>	<b>28,864,325</b>
<b>RESERVA TERRITORIAL (NETO)</b>	<b>10,982</b>	<b>10,982</b>	<b>10,973</b>
<b>BIENES ADJUDICADOS (NETO)</b>	<b>11,485,423</b>	<b>11,495,453</b>	<b>16,241,940</b>
<b>PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>3,895,380</b>	<b>3,806,463</b>	<b>3,540,342</b>
<b>ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)</b>	<b>214,175</b>	<b>212,337</b>	<b>-</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>			
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	6,007,345	6,659,131	5,810,940
Otros activos a corto y largo plazo	<u>519,109</u>	<u>514,417</u>	<u>227,305</u>
	<b>6,526,454</b>	<b>7,173,548</b>	<b>6,038,245</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,222,382,038</b>	<b>2,191,509,155</b>	<b>2,023,278,403</b>

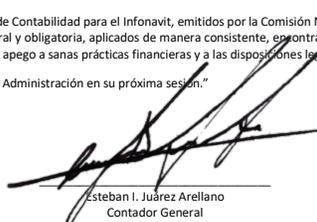
**CUENTAS DE ORDEN**

	Noviembre 2023	Octubre 2023	Noviembre 2022
Compromisos crediticios	14,821,878	15,591,456	15,893,339
Bienes en administración	101,900,922	104,589,683	129,565,882
Colaterales recibidos por la entidad	50,794,497	29,864,149	55,365,701
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	53,091,238	53,207,577	49,046,545
Otras cuentas de registro	744,656,816	735,240,373	607,467,825

El monto histórico de las aportaciones al patrimonio contibuido al 30 de noviembre de 2023 es de 20,086,436 miles de pesos.

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

Los presentes balances generales consolidados se presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión."



Esteban I. Juárez Arellano  
Contador General

ANEXO I

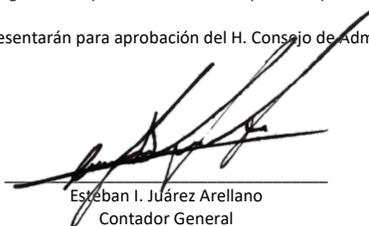
**ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL 1º DE ENERO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

(Cifras en miles de pesos)

	<b>Noviembre 2023</b>	<b>Octubre 2023</b>	<b>Noviembre 2022</b>
Ingresos por intereses	187,639,481	169,893,314	179,338,636
Gastos por intereses	<u>(79,682,204)</u>	<u>(70,818,990)</u>	<u>(121,499,307)</u>
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>107,957,277</b>	<b>99,074,324</b>	<b>57,839,329</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	<u>(69,262,416)</u>	<u>(66,186,307)</u>	<u>(54,730,698)</u>
<b>MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS</b>	<b>38,694,861</b>	<b>32,888,017</b>	<b>3,108,631</b>
Comisiones y tarifas cobradas	5,779,292	5,075,688	5,937,210
Comisiones y tarifas pagadas	(230,767)	(212,721)	(266,684)
Resultado por intermediación	5,714,395	(17,607,093)	(24,470,789)
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(13,291,972)	(12,528,773)	688,505
Gastos de Administración, operación y vigilancia	<u>(11,282,616)</u>	<u>(10,132,619)</u>	<u>(10,232,328)</u>
	<u>(13,311,668)</u>	<u>(35,405,518)</u>	<u>(28,344,086)</u>
<b>RESULTADO NETO</b>	<b><u>25,383,193</u></b>	<b><u>(2,517,501)</u></b>	<b><u>(25,235,455)</u></b>

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

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



Esteban I. Juárez Arellano  
Contador General