Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Información Financiera al 31 de marzo de 2025

Contenido

1. Estados Financieros Básicos Consolidados

    a) Estados de situación financiera consolidados
    b) Estados de resultados integrales consolidados
    c) Estados de cambios en el patrimonio contable consolidados
    d) Estados de flujos de efectivo consolidados

2. Series históricas

    a) Estados de situación financiera consolidados
    b) Estados de resultados integrales consolidados
    c) Indicadores financieros

3. Eventos relevantes en la información financiera

4. Comentarios y análisis de la Administración sobre los resultados de operación y situación financiera

    I. Flujos de efectivo consolidado
    II. Estado de resultado integral consolidado
    III. Estado de situación financiera consolidado
    IV. Consolidación
    V. Políticas contables
    VI. Cambios en las políticas contables, criterios y prácticas contables
    VII. Integración del H. Consejo de Administración

5. Administración integral de riesgos

6. Control interno

7. Estados financieros consolidados de periodos anteriores (enero y febrero 2025)

1. ESTADOS FINANCIEROS BÁSICOS CONSOLIDADOS

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	MARZO 2025	DICIEMBRE 2024	MARZO 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**926,196**	**1,285,947**	**1,884,048**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	809,783,237	776,220,562	657,939,455
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	25,018,812	18,055,049	15,843,608
Instrumentos financieros recibidos en reporto	83,222,986	26,383,137	69,362,487
	918,025,035	**820,658,748**	**743,145,550**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	1,090,903,505	1,093,644,338	1,017,201,376
Régimen especial de amortización	199,151,203	203,940,310	200,566,365
Cartera en prórroga	57,800,182	46,507,445	65,173,614
	1,347,854,890	1,344,092,093	1,282,941,355
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	133,391,118	129,232,220	111,670,985
Régimen especial de amortización	16,782,078	16,513,558	15,172,080
Cartera en prórroga	4,408,895	3,866,431	5,032,184
	154,582,091	149,612,209	131,875,249
Amortizaciones pendientes de individualizar	(3,939,793)	(39,265,687)	(4,880,200)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,498,497,188**	**1,454,438,615**	**1,409,936,404**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	3,022,437	8,207,573	2,563,351
Régimen especial de amortización	29,800,944	28,498,929	31,164,788
Cartera en prórroga	626,909	863,200	475,568
	33,450,290	37,569,702	34,203,707
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	419,564	811,162	431,815
Régimen especial de amortización	2,332,278	2,327,842	2,397,582
Cartera en prórroga	46,466	106,999	39,742
	2,798,308	3,246,003	2,869,139
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**36,248,598**	**40,815,705**	**37,072,846**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3			
Créditos comerciales			
Actividad empresarial o comercial			
Financiamiento a Desarrolladores	1,280,478	1,283,906	1,360,883
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	42,121,679	52,776,758	46,842,977
Régimen especial de amortización	237,003,974	224,701,207	226,247,835
Cartera en prórroga	798,804	2,144,950	3,802,360
	279,924,457	279,622,915	276,893,172
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	6,555,151	7,821,663	7,386,614
Régimen especial de amortización	44,005,654	42,945,020	40,214,213
Cartera en prórroga	117,000	314,290	401,995
	50,677,805	51,080,973	48,002,822
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**331,882,740**	**331,987,794**	**326,256,877**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,866,628,526**	**1,827,242,114**	**1,773,266,127**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	(429,036)	(714,732)	(13,275,920)
(-) MENOS :			
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(256,284,775)	(249,869,633)	(250,487,835)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETO	**1,609,914,715**	**1,576,657,749**	**1,509,502,372**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**24,746,879**	**84,984,112**	**26,087,767**
RESERVA TERRITORIAL	**10,842**	**10,842**	**10,936**
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	**9,729,760**	**10,172,698**	**11,104,376**
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	**7,295,238**	**7,304,792**	**6,347,959**
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**3,942,642**	**4,047,546**	**3,984,011**
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**208,230**	**218,991**	**247,738**
TOTAL ACTIVO	**2,574,799,537**	**2,505,341,425**	**2,302,314,757**

PASIVO	MARZO 2025	DICIEMBRE 2024	MARZO 2024
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES			
Fondo de ahorro	6,689,301	6,760,283	6,503,699
Sistema de ahorro para el retiro	2,154,324,102	2,095,533,692	1,945,122,746
	2,161,013,403	**2,102,293,975**	**1,951,626,445**
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**219,938**	**227,530**	**261,549**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,229,650	1,567,285	2,739,157
Acreedores por liquidación de operaciones	236	1,987,764	-
Contribuciones por pagar	209,452	211,730	181,611
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	69,731,632	96,307,862	65,693,634
	71,170,970	**100,074,641**	**68,614,402**
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	**2,097,430**	**2,113,107**	**2,084,435**
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**12,143**	**2,670**	**4,177**
TOTAL PASIVO	**2,234,513,884**	**2,204,711,923**	**2,022,591,008**
PATRIMONIO CONTABLE			
PATRIMONIO CONTRIBUIDO			
Aportaciones	**56,509,557**	**56,509,557**	**56,509,557**
PATRIMONIO GANADO			
Reserva de patrimonio	10,875,380	10,875,380	10,875,380
Resultados acumulados	233,244,565	196,218,955	207,072,211
Resultado integral	39,656,151	37,025,610	5,266,601
	283,776,096	**244,119,945**	**223,214,192**
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**340,285,653**	**300,629,502**	**279,723,749**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**2,574,799,537**	**2,505,341,425**	**2,302,314,757**

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO DE 2025

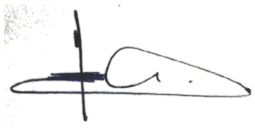
(Cifras en miles de pesos)

CUENTAS DE ORDEN	MARZO 2025	DICIEMBRE 2024	MARZO 2024
Compromisos crediticios	20,584,596	16,804,182	19,333,672
Bienes en administración	81,150,098	85,008,183	98,306,014
Colaterales recibidos por la entidad	83,260,714	26,402,628	69,313,815
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	60,957,555	57,855,105	59,287,781
Otras cuentas de registro	848,685,868	848,627,601	775,430,224

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

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

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



José María Del Olmo Blanco
Contador General

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

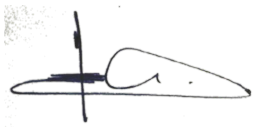
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025
(Cifras en miles de pesos)

	MARZO 2025	DICIEMBRE 2024	MARZO 2024
Ingresos por intereses	49,795,450	218,190,022	51,520,644
Gastos por intereses	(21,108,569)	(136,119,742)	(27,675,416)
MARGEN FINANCIERO	**28,686,881**	**82,070,280**	**23,845,228**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(13,171,949)	(57,777,339)	(15,007,640)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS[1]	**15,514,932**	**24,292,941**	**8,837,588**
Comisiones y tarifas cobradas	1,520,549	5,162,610	1,548,991
Comisiones y tarifas pagadas	(64,045)	(245,980)	(62,244)
Resultado por intermediación	27,956,062	34,282,983	149,410
Otros (egresos) ingresos de la operación[1]	(2,359,222)	(12,409,265)	(2,395,947)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	(2,912,125)	(14,057,679)	(2,811,197)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**39,656,151**	**37,025,610**	**5,266,601**
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	**39,656,151**	**37,025,610**	**5,266,601**
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	**39,656,151**	**37,025,610**	**5,266,601**

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

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



José María Del Olmo Blanco
Contador General

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

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

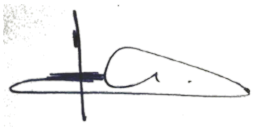
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONTABLE CONSOLIDADOS
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Patrimonio contribuido	Patrimonio ganado			Total Patrimonio contable
	Aportaciones	Reservas de Patrimonio	Resultados acumulados	Resultado neto	
Saldo previamente reportado al 1 de enero de 2024	**56,509,557**	**10,875,380**	**189,732,135**	**16,232,835**	**273,349,907**
Reconocimiento de los efectos acumulados de adopción de nuevos criterios contables	-	-	(9,746,015)	-	(9,746,015)
Saldo al 1 de enero de 2024 ajustado	**56,509,557**	**10,875,380**	**179,986,120**	**16,232,835**	**263,603,892**
Movimientos inherentes a las decisiones de la H. Asamblea General:					
Traspaso del resultado neto del ejercicio 2023 a resultados acumulados	-	-	16,232,835	(16,232,835)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado integral:					
Resultado neto al 31 de diciembre de 2024	-	-	-	37,025,610	37,025,610
Saldo al 31 de diciembre de 2024	**56,509,557**	**10,875,380**	**196,218,955**	**37,025,610**	**300,629,502**
Movimientos inherentes a las decisiones de la H. Asamblea General:					
Traspaso del resultado neto del ejercicio 2024 a resultados acumulados	-	-	37,025,610	(37,025,610)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento del resultado neto:					
Resultado neto	-	-	-	39,656,151	39,656,151
Saldo al 31 de marzo de 2025	**56,509,557**	**10,875,380**	**233,244,565**	**39,656,151**	**340,285,653**

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

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



José María Del Olmo Blanco
Contador General

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

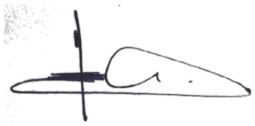
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
Barranca del Muerto 280, Col. Guadalupe Inn, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01020, Ciudad de México

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
DEL 1º DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2025
(Cifras en miles de pesos)

	MARZO 2025	DICIEMBRE 2024	MARZO 2024
Actividades de operación			
Resultado neto	**39,656,151**	**37,025,610**	**5,266,601**
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:			
Depreciaciones	102,604	410,572	97,281
Amortizaciones	415,429	1,622,601	400,932
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:			
Intereses por pasivo por arrendamiento	4,353	20,521	5,217
	40,178,537	**39,079,304**	**5,770,031**
Cambios en partidas de operación			
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	(97,366,287)	(142,021,746)	(64,508,549)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(33,256,964)	(106,752,917)	(30,572,159)
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	60,237,230	(5,156,551)	53,739,790
Cambio en bienes adjudicados (neto)	442,938	(928,366)	(32,166)
Cambio en las aportaciones a favor de los trabajadores	58,719,429	212,613,003	61,945,474
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	(15,677)	(114,274)	(142,946)
Cambio en otras cuentas por pagar	(28,903,669)	9,673,787	(21,786,451)
Cambio en créditos diferidos y cobros anticipados	9,473	(2,850,685)	(2,849,177)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**(40,133,527)**	**(35,537,749)**	**(4,206,184)**
Actividades de inversión			
Cobros por disposición de reserva territorial	-	141	46
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	23,517	-	-
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-	(416,735)	(107,786)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(405,876)	(2,285,383)	(106,882)
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(382,359)**	**(2,701,977)**	**(214,622)**
Actividades de financiamiento			
Pagos de pasivo por arrendamiento	(22,402)	(107,976)	(19,522)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**(22,402)**	**(107,976)**	**(19,522)**
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**(359,751)**	**731,602**	1,329,703
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	**1,285,947**	**554,345**	**554,345**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**926,196**	**1,285,947**	**1,884,048**

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

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



José María Del Olmo Blanco
Contador General

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

2. SERIES HISTÓRICAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	Marzo 2025	Diciembre 2024	Septiembre 2024	Junio 2024	Marzo 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**926,196**	**1,285,947**	**918,458**	**738,638**	**1,884,048**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS					
Instrumentos financieros negociables	809,783,237	776,220,562	763,308,443	694,536,630	657,939,455
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	25,018,812	18,055,049	12,010,542	7,637,324	15,843,608
Instrumentos financieros recibidos en Reporto	83,222,986	26,383,137	64,012,004	37,467,262	69,362,487
	918,025,035	**820,658,748**	**839,330,989**	**739,641,216**	**743,145,550**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1					
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	1,090,903,505	1,093,644,338	1,055,730,232	1,049,734,207	1,017,201,376
Régimen especial de amortización	199,151,203	203,940,310	204,825,040	199,188,853	200,566,365
Cartera en prórroga	57,800,182	46,507,445	55,816,432	47,450,140	65,173,614
	1,347,854,890	1,344,092,093	1,316,371,704	1,296,373,200	1,282,941,355
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	133,391,118	129,232,220	121,981,945	117,651,343	111,670,985
Régimen especial de amortización	16,782,078	16,513,558	16,428,686	16,044,181	15,172,080
Cartera en prórroga	4,408,895	3,866,431	3,787,408	3,109,883	5,032,184
	154,582,091	149,612,209	142,198,039	136,805,407	131,875,249
Amortizaciones pendientes de individualizar	(3,939,793)	(39,265,687)	(9,510,939)	(34,398,605)	(4,880,200)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,498,497,188**	**1,454,438,615**	**1,449,058,804**	**1,398,780,002**	**1,409,936,404**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2					
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	3,022,437	8,207,573	2,261,350	8,231,458	2,563,351
Régimen especial de amortización	29,800,944	28,498,929	28,204,182	35,656,158	31,164,788
Cartera en prórroga	626,909	863,200	480,103	542,834	475,568
	33,450,290	37,569,702	30,945,635	44,430,450	34,203,707
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	419,564	811,162	595,580	968,480	431,815
Régimen especial de amortización	2,332,278	2,327,842	2,180,588	2,582,754	2,397,582
Cartera en prórroga	46,466	106,999	42,605	52,363	39,742
	2,798,308	3,246,003	2,818,773	3,603,597	2,869,139
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**36,248,598**	**40,815,705**	**33,764,408**	**48,034,047**	**37,072,846**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3					
Créditos comerciales					
Actividad empresarial o comercial					
Financiamiento a Desarrolladores	1,280,478	1,283,906	1,286,321	1,351,879	1,360,883
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	42,121,679	52,776,758	49,891,709	53,076,183	46,842,977
Régimen especial de amortización	237,003,974	224,701,207	212,895,408	233,919,298	226,247,835
Cartera en prórroga	798,804	2,144,950	981,709	1,041,442	3,802,360
	279,924,457	279,622,915	263,768,826	288,036,923	276,893,172
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	6,555,151	7,821,663	7,508,311	7,921,711	7,386,614
Régimen especial de amortización	44,005,654	42,945,020	41,988,567	40,688,680	40,214,213
Cartera en prórroga	117,000	314,290	130,240	127,128	401,995
	50,677,805	51,080,973	49,627,118	48,737,519	48,002,822
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**331,882,740**	**331,987,794**	**314,682,265**	**338,126,321**	**326,256,877**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,866,628,526**	**1,827,242,114**	**1,797,505,477**	**1,784,940,370**	**1,773,266,127**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	(429,036)	(714,732)	(4,952,064)	(9,147,485)	(13,275,920)
(-) MENOS					
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(256,284,775)	(249,869,633)	(237,009,448)	(260,445,476)	(250,487,835)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETO	**1,609,914,715**	**1,576,657,749**	**1,555,543,965**	**1,515,347,409**	**1,509,502,372**

ACTIVO	Marzo 2025	Diciembre 2024	Septiembre 2024	Junio 2024	Marzo 2024
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	24,746,879	84,984,112	27,841,252	86,774,448	26,087,767
RESERVA TERRITORIAL	10,842	10,842	10,841	10,936	10,936
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	9,729,760	10,172,698	10,686,907	10,341,498	11,104,376
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	7,295,238	7,304,792	7,146,914	6,284,800	6,347,959
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	3,942,642	4,047,546	3,980,606	3,979,604	3,984,011
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	208,230	218,991	211,487	225,090	247,738
TOTAL ACTIVO	2,574,799,537	2,505,341,425	2,445,671,419	2,363,343,639	2,302,314,757
PASIVO					
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES					
Fondo de Ahorro	6,689,301	6,760,283	6,345,432	6,479,294	6,503,699
Sistema de Ahorro para el Retiro	2,154,324,102	2,095,533,692	2,037,843,781	1,976,323,650	1,945,122,746
	2,161,013,403	**2,102,293,975**	**2,044,189,213**	**1,982,802,944**	**1,951,626,445**
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**219,938**	**227,530**	**226,056**	**236,431**	**261,549**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR					
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,229,650	1,567,285	1,129,057	1,842,522	2,739,157
Acreedores por liquidación de operaciones	236	1,987,764	-	-	-
Contribuciones por pagar	209,452	211,730	178,198	206,985	181,611
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	69,731,632	96,307,862	65,533,553	90,883,687	65,693,634
	71,170,970	**100,074,641**	**66,840,808**	**92,933,194**	**68,614,402**
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	2,097,430	2,113,107	2,185,278	2,135,411	2,084,435
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	12,143	2,670	7,630	4,441	4,177
TOTAL PASIVO	**2,234,513,884**	**2,204,711,923**	**2,113,448,985**	**2,078,112,421**	**2,022,591,008**
PATRIMONIO CONTABLE					
PATRIMONIO CONTRIBUIDO					
Aportaciones	**56,509,557**	**56,509,557**	**56,509,557**	**56,509,557**	**56,509,557**
PATRIMONIO GANADO					
Reservas de patrimonio	10,875,380	10,875,380	10,875,380	10,875,380	10,875,380
Resultados acumulados	233,244,565	196,218,955	207,033,126	207,033,126	207,072,211
Resultado integral	39,656,151	37,025,610	57,804,371	10,813,155	5,266,601
	283,776,096	**244,119,945**	**275,712,877**	**228,721,661**	**223,214,192**
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**340,285,653**	**300,629,502**	**332,222,434**	**285,231,218**	**279,723,749**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	2,574,799,537	2,505,341,425	2,445,671,419	2,363,343,639	2,302,314,757
CUENTAS DE ORDEN					
Compromisos crediticios	20,584,596	16,804,182	20,089,694	21,297,334	19,333,672
Bienes en administración	81,150,098	85,008,183	91,022,552	96,121,352	98,306,014
Colaterales recibidos por la entidad	83,260,714	26,402,628	64,007,394	37,501,544	69,313,815
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	60,957,555	57,855,105	60,307,439	64,240,523	59,287,781
Otras cuentas de registro	848,685,868	848,627,601	849,734,747	781,887,604	775,430,224

Barranca del Muerto 280, Guadalupe Inn, Álvaro Obregón, 01020 Ciudad de México, CDMX

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS

(Cifras en miles de pesos)

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Septiembre 2024	Junio 2024	Marzo[1] 2024
Ingresos por intereses	49,795,450	218,190,022	157,160,554	103,493,474	51,520,644
Gastos por intereses	(21,108,569)	(136,119,742)	(89,404,277)	(57,284,600)	(27,675,416)
MARGEN FINANCIERO	**28,686,881**	**82,070,280**	**67,756,277**	**46,208,874**	**23,845,228**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(13,171,949)	(57,777,339)	(44,010,382)	(31,052,714)	(15,007,640)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**15,514,932**	**24,292,941**	**23,745,895**	**15,156,160**	**8,837,588**
Comisiones y tarifas cobradas	1,520,549	5,162,610	4,142,108	2,581,420	1,548,991
Comisiones y tarifas pagadas	(64,045)	(245,980)	(183,169)	(119,723)	(62,244)
Resultado por intermediación	27,956,062	34,282,983	46,888,982	4,796,145	149,410
Otros (egresos) ingresos de la operación	(2,359,222)	(12,409,265)	(6,930,914)	(5,374,280)	(2,395,947)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	(2,912,125)	(14,057,679)	(9,858,531)	(6,226,567)	(2,811,197)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**39,656,151**	**37,025,610**	**57,804,371**	**10,813,155**	**5,266,601**
Operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
RESULTADO NETO	**39,656,151**	**37,025,610**	**57,804,371**	**10,813,155**	**5,266,601**
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	**39,656,151**	**37,025,610**	**57,804,371**	**10,813,155**	**5,266,601**

	PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS	Marzo 2025	Diciembre 2024	Septiembre 2024	Junio 2024	Marzo 2024
1.	ÍNDICE DE MOROSIDAD	17.78%	18.17%	17.51%	18.94%	18.40%
2.	ÍNDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	77.22%	75.26%	75.32%	77.03%	76.78%
3.	EFICIENCIA OPERATIVA[2]	0.62%	0.63%	0.66%	0.66%	0.65%
4.	ROE	23.35%	12.64%	25.67%	3.81%	4.46%
5	ROA	2.92%	1.56%	3.15%	0.46%	0.55%
6	MIN	1.42%	1.11%	0.49%	0.63%	0.76%

1. **ÍNDICE DE MOROSIDAD** = Saldo de la Cartera de Crédito con riesgo de crédito etapa 3 al cierre del trimestre / Saldo de la Cartera de Crédito total al cierre del trimestre.
2. **ÍNDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3** = Saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios al cierre del trimestre / Saldo de la Cartera de Crédito con riesgo de crédito etapa 3 al cierre del trimestre.
3. **EFICIENCIA OPERATIVA** = Gastos de administración y promoción acumulados / Activo total promedio.
4. **ROE** = Utilidad neta acumulada / Patrimonio contable promedio.
5. **ROA** = Utilidad neta acumulada / Activo total promedio.
6. **MIN** = Margen financiero del trimestre ajustado por riesgos crediticios acumulado / Activos productivos promedio.

1 Los estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2024 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en el ejercicio 2025.
2 Para su determinación se consideró un periodo de 12 meses tratándose de cuentas de resultados.

3. EVENTOS RELEVANTES EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA

(Cifras en millones de pesos)

Cartera de crédito	Al cierre de marzo de 2025, el saldo de la Cartera de crédito se ubicó en $1,866,628, este monto es $93,361 mayor con respecto al cierre de marzo de 2024 y representa un incremento del 5.26%. La Estimación Preventiva para riesgos crediticios ascendio a $256,285, mayor en $5,797 (2.31%) con relación al mismo periodo del año pasado. Las partidas diferidas se ubicaron en $429, monto inferior en $12,847 a lo reportado al 31 de marzo de 2024. Por lo anterior al 31 de marzo de 2025 y 2024, la Cartera de crédito neta ascendio a $1,609,914 y $1,509,503, respectivamente. Por otra parte, en el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2025 el Infonavit otorgó $52,898 en créditos, esta cifra es superior en 13.33% respecto al mismo periodo de 2024. El Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Total al cierre del primer trimestre de 2025 se ubicó en 13.73% comparado con 14.13% reportado en el mismo trimestre de 2024. El Indice de Morosidad (IMOR) con base en los saldos del Estado de Situación Financiera Consolidado se posicionó en 17.78%, 62pb menos respecto al año anterior. El Índice de cobertura de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 fue de 77.22%, en tanto que el reportando a marzo de 2024 fue de 76.78%.
Aportaciones a favor de los trabajadores	El saldo de las aportaciones a favor de los trabajadores se ubicó en $2,161,013 al cierre de marzo de 2025, monto superior en 209,386 respecto al año anterior. El número de subcuentas de vivienda administradas por el Instituto asciende a 79 millones.
Patrimonio contable	Al cierre del primer trimestre de 2025 el total del patrimonio ganado y contribuido del Infonavit se ubica en $340,286, mayor en 21.65% comparado con el mismo periodo de 2024. El patrimonio, tiene como finalidad hacer frente a posibles pérdidas no esperadas en los activos financieros del Infonavit. Al 31 de marzo de 2025, la suma del patrimonio más las reservas asciende a $596,571 y este monto representa el 31.96% de la Cartera de Crédito. El Índice de Capitalización (ICAP) se ubicó en 12.25% al cierre del primer trimestre de 2025.
Remanente de Operación	Conforme con lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit, el remanente de operación asciende a $20,808, compuesto, en parte, por un resultado integral positivo por $39,656 asignado al patrimonio. El Rendimiento Total a la subcuenta de vivienda a tasa anual es de 3.9487%, para el mes de marzo de 2025 es de 0.98722%[3] que corresponde al rendimiento nominal a la subcuenta de vivienda integrado por el rendimiento base de $20,808. Al 31 de marzo de 2025 no se consideró provisionar un rendimiento adicional.
GAOV	Al 31 de marzo de 2025, los Gastos de Operación, Administración y Vigilancia (GAOV) ascendieron a $2,912, por lo que la relación GAOV a activos totales se ubicó en 0.04%, inferior en 51pb respecto a la tasa de 0.55% anual establecida en el artículo 16, fracción VII de la Ley del Infonavit.
Flujo de efectivo	Los recursos de efectivo disponibles al 31 de marzo de 2025 ascienden a $918,951. Del total de estos recursos $814,962 se encuentran administrados bajo el régimen de inversión del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT).
Tasa 0.0% créditos otorgados en VSM	De acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, así como a la Resolución RCA-14235-11/24, emitida por el Consejo de Administración durante la sesión extraordinaria número 906, celebrada el 8 de noviembre de 2024, aprobó que, a partir del 1 de enero de 2025, el saldo de los créditos otorgados en veces salario mínimo se actualice a una tasa del 0.0% (CERO PUNTO CERO POR CIENTO), por lo cual a partir del 1 de enero de 2025 el portafolio hipotecario denominado en Veces Salarios Mínimos (VSM) se deberá actualizar en 0.00%.
Reforma de la Ley del INFONAVIT	El 21 de febrero de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley Federal del Trabajo, en materia de vivienda con orientación social, referente a:

[3] 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.

	Cambios en los Órganos Colegiados: Indica la nueva integración de los Órganos Colegiados, misma que el 19 de marzo de 2025, mediante la integración de la nueva Asamblea General, con fundamento en los artículos 7, 8, y transitorio tercero de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores fueron aprobadas las designaciones y los nombramientos de las y los nuevos miembros de los Órganos Colegiados, en particular del Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Comité de Auditoría, la Comisión de Inconformidades y el Comité de Transparencia con fundamento en los artículos 12, 17, 18 Bis, 25 y 25 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Titular de la Auditoría Interna: El INFONAVIT deberá renovar a la persona titular de la Auditoría Interna, dentro de los treinta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, en términos del artículo 16, fracción XVIII, de su Ley y las disposiciones jurídicas aplicables. Vivienda con orientación social: Se faculta al INFONAVIT para coordinar, financiar, ejecutar o invertir en programas de construcción y administración de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad o en arrendamiento social por las personas trabajadoras, así como para la constitución de una empresa filial para la construcción de viviendas. Asimismo, con dicha reforma las personas trabajadoras derechohabientes, al cumplir un año de cotización continua, también tendrán el derecho de participar en un programa de arrendamiento social de vivienda construida o administrada por el Instituto que se encuentre cerca de su centro de trabajo, y a participar en los programas de opción de compra de dichas viviendas. Disposiciones en materia de crédito: La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, auxiliada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, dentro de un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, deberá emitir las disposiciones en materia de crédito que serán aplicables al INFONAVIT atendiendo a lo dispuesto por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y a la naturaleza social de los fines del INFONAVIT. Políticas de organización de la contabilidad y auditoría interna: El INFONAVIT dentro de un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la emisión de las disposiciones a que se refiere el párrafo anterior, deberá proponer a su Asamblea General las políticas de organización de la contabilidad y auditoría interna a que se refiere el artículo 66, fracción IV, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Para el ejercicio 2025, continuarán vigentes aquellas normas y sistemas previos a la entrada en vigor del presente Decreto. Programa de extinción de gravámenes y cancelación de inscripciones registrales: El Consejo de Administración del INFONAVIT, en un plazo de ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, deberá establecer el programa de extinción de gravámenes y cancelación de inscripciones registrales, autorizando la asignación de recursos económicos necesarios para gestionar su celebración y entrega de los instrumentos correspondientes a cualquier acreditado del propio Instituto, en términos del artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Tasa 0.0% créditos otorgados en VSM: De acuerdo con lo establecido en el transitorio Décimo Primero, establece que se deberá mantener la mensualidad de los créditos que hubiere otorgado al monto correspondiente al cierre del ejercicio 2024 y a partir del ejercicio 2025 deberá aplicar una actualización equivalente al cero por ciento. Cancelación proyectos colectivos de crédito en línea tres a la construcción de vivienda: A partir de la entrada en vigor del presente Decreto, quedarán canceladas todas las resoluciones por las que se aprueben proyectos colectivos de crédito en línea tres a la construcción de vivienda que el Consejo de Administración del INFONAVIT haya adoptado con anterioridad al 1 de julio de 2023; sus promoventes podrán presentar nuevamente sus proyectos o las etapas remanentes de estos, para su actualización o aprobación en términos del artículo 42, cuarto párrafo de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
Empresa filial	El 19 de marzo de 2025, se concluyeron los trámites administrativos para la constitución de la Empresa Filial denominada Infonavit Constructora, S.A. de C.V., misma que al cierre del primer trimestre del 2025, esta afinando las reglas de operación, así como los ámbitos de competencia y responsabilidad, mismos que alineados a la estrategia del Infonavit permitirán cumplir con el Programa Nacional de Vivienda, relativo a construir vivienda adecuada y accesible de carácter social. A partir del 11 de noviembre de 2024, se instruyó que todos los créditos denominados en VSM ya no registrarán el ajuste anual al saldo insoluto cuya magnitud está ligada al aumento del salario mínimo o a la Unidad Mixta Infonavit (UMI), la cual se calculaba año con año con base en el incremento de la Unidad de Medida y Actualización (UMA).

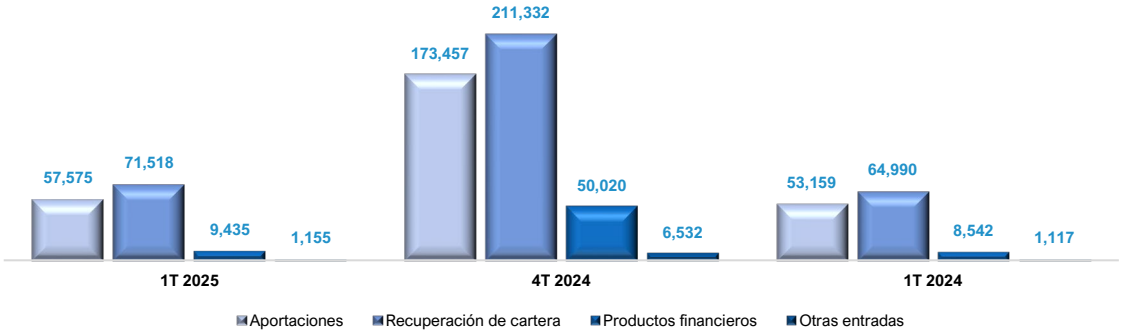
4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

I. FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

a) Entradas

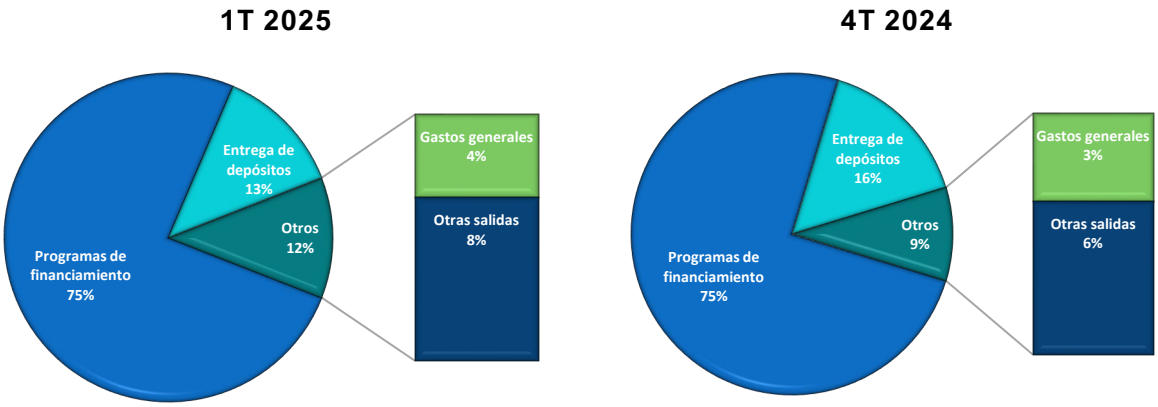
Las entradas acumuladas de efectivo al cierre del primer trimestre de 2025 ascendieron a $139,684,260, lo que representa un incremento del 9.29% respecto a marzo de 2024, esto es generado principalmente por la recuperación de cartera de crédito en $71,518,088 que representa un incremento del 10.04%, mayor recaudación de las aportaciones patronales en $57,575,395 cuyo incremento es del 8.31%, asimismo, los productos financieros y las otras entradas de efectivo se ubicaron en $9,435,447 y $1,155,330, aumentando 10.46% y 3.47%, respectivamente.



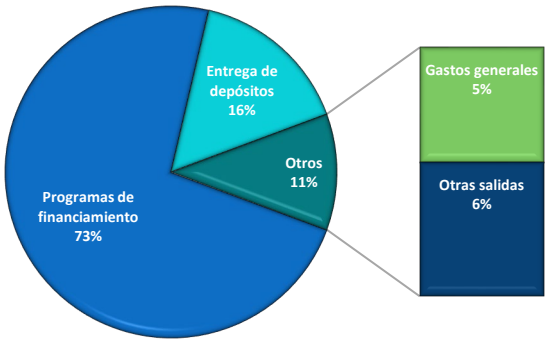
*Grafica en millones de pesos.

b) Salidas

Las salidas de efectivo ascendieron a $70,076,754, lo que representa un aumento del 9.61% respecto a marzo de 2024, los programas de financiamiento son los principales conceptos que conforman dicho incremento.



1T 2024



El efectivo y equivalentes de efectivo más las inversiones en instrumentos financieros disponibles al 31 de marzo de 2025 ascendieron a $918,951,231, cantidad superior en $173,921,633 (23.34%) al primer trimestre del año anterior. Del total de estos recursos, $814,961,668 se encuentran administrados a través del FANVIT. A continuación, se presenta el flujo de efectivo operativo al 31 de marzo de 2025, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2024:

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Existencia inicial	**821,944,695**	**679,191,346**	**679,191,346**
Entradas totales	**139,684,260**	**441,340,818**	**127,807,634**
Operaciones ordinarias sin fuentes alternas de financiamiento			
Aportaciones	57,575,395	173,456,687	53,159,033
Recuperaciones de cartera	71,518,088	211,332,089	64,990,311
Productos financieros	9,435,447	50,020,279	8,541,690
Otras entradas	1,155,330	6,531,763	1,116,600
Salidas	**70,076,754**	**330,659,527**	**63,930,343**
Programas de financiamiento	52,898,188	247,959,525	46,676,524
Entrega de depósitos	8,852,467	51,836,665	10,040,949
Gastos generales[4]	2,815,088	11,254,995	3,336,060
Otras salidas			
Titulación	1,729,417	7,791,175	1,469,093
Proceso de cobranza	-	3,283,615	348,992
Otros	3,781,594	8,533,552	2,058,725
Valuación a valor de mercado y partidas en tránsito por liquidación de operaciones	**27,399,030**	**32,072,058**	**1,960,961**
Existencia final	**918,951,231**	**821,944,695**	**745,029,598**

II. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

a) Resultado integral

El **Resultado integral** se ubicó en **$39,656,151**, superior en $ 34,389,550 respecto al mismo periodo de 2024, el resultado positivo está impulsado principalmente por los siguientes elementos:

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

- Los “Ingresos por intereses” ascendieron a $49,795,450 (disminución por $1,725,194 comparado con el mismo periodo de 2024) debido principalmente a un menor ingreso por indexación de la cartera de crédito denominada en VSM originado por la tasa decretada (0.00% en 2025 y 4.66% en 2024). Otro factor de disminución fue la conversión de créditos denominados en VSM a tasa fija, como consecuencia de la aplicación del programa Responsabilidad Compartida. Y se integran por $31,207,122 por “Intereses de la cartera hipotecaria” denominada en pesos y $6,580,751 por los “Intereses de la cartera hipotecaria” denominada en VSM, así como por $12,007,577 de “Intereses de inversiones en instrumentos financieros”.

- Los “Gastos por intereses” por $21,108,569 (monto inferior en $6,566,847 respecto a marzo de 2024), se componen principalmente por el gasto atribuible al rendimiento base de $20,808,047, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit.

- Las “Comisiones y tarifas cobradas” de $1,520,549 (menor en $28,442 en comparación con el mismo trimestre de 2024) se integran por las comisiones por créditos en administración propiedad de entidades financieras.

- Las “Comisiones y tarifas pagadas” de $64,045 (superior en $1,801 en relación a marzo 2024) se componen principalmente de comisiones bancarias.

- El “Resultado por intermediación” de las inversiones en instrumentos financieros al cierre de marzo de 2025 muestra un efecto positivo por un monto de $27,956,062 (monto superior en $27,806,652 comparado con el mismo trimestre de 2024) , el cual se explica principalmente por las plusvalías que reportaron los activos de renta fija y renta variable nacional.

- La “Estimación preventiva para riesgos crediticios” al cierre de marzo de 2025 asciende a $13,171,949 monto inferior en $1,835,691 respecto a marzo 2024, generado principalmente por la aplicación del programa de Responsabilidad Compartida y una disminución de requerimiento de reservas en créditos que transitaron de etapa de riesgo 3 a etapa de riesgo 2 y 1.

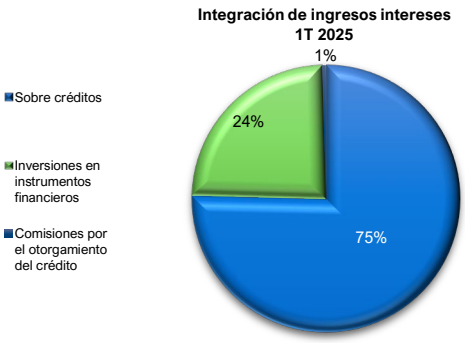
- “Otros ingresos” de $1,083,212 (menor en $292,435 comparado con marzo 2024), se integra principalmente por ingresos por recargos, actualizaciones y multas y el rendimiento neto de fideicomisos del Fondo de Jubilaciones y Pensiones.

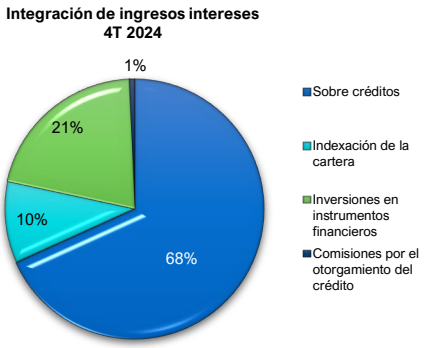
- “Otros egresos” por $3,442,434 (monto inferior en $329,160 respecto al mismo trimestre de 2024), se compone principalmente por la constitución de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de deudores diversos y cuentas por cobrar a patrones, el autoseguro y los egresos por las resoluciones del H. Consejo de Administración.

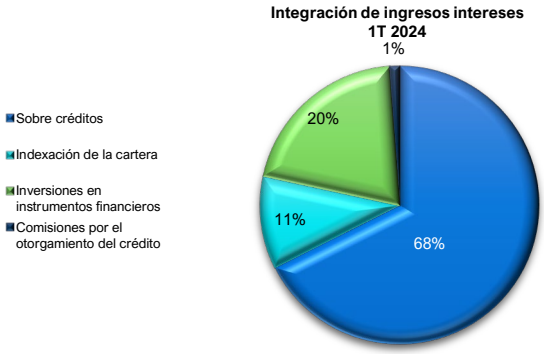
b) Margen Financiero

Dentro del margen financiero los ingresos por intereses ascienden a $49,795,450, de este monto destacan $37,567,899 que corresponden a los “Intereses de la cartera de crédito” y $12,007,577 corresponden a “Intereses de inversiones en instrumentos financieros”. Adicionalmente, los gastos por intereses de $21,108,569 se conforman prinicipalmente por el gasto del Rendimiento base de $20,808,047. Al confrontar los ingresos y los gastos por intereses, el margen financiero es positivo por $28,686,881, mayor en $4,841,653 (20.30%) respecto a marzo de 2024.

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Ingresos por intereses	**49,795,450**	**218,190,022**	**51,520,644**
Sobre créditos	37,567,899	148,905,453	34,832,851
Indexación de la cartera	-	22,180,770	5,554,902
Inversiones en instrumentos financieros	12,007,577	45,811,491	10,555,348
Comisiones por el otorgamiento del crédito	219,974	1,292,308	577,543
Gastos por intereses	**21,108,569**	**136,119,742**	**27,675,416**
Cantidad básica	-	134,501,407	27,236,915
Rendimiento base	20,808,047	-	-
Otros	300,522	1,618,335	438,501
Margen Financiero	**28,686,881**	**82,070,280**	**23,845,228**







c) Comisiones y tarifas

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

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Comisiones y tarifas cobradas			
Administración de bienes	1,520,549	5,162,610	1,548,991
	1,520,549	**5,162,610**	**1,548,991**
Comisiones y tarifas pagadas			
Comisiones bancarias	64,045	245,980	62,244
	64,045	**245,980**	**62,244**

d) Resultado por intermediación

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

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Resultado por valuación a valor razonable			
Instrumentos financieros negociables	26,637,983	30,926,078	151,026
Divisas	(823)	7,386	(527)
	26,637,160	30,933,464	150,499
Resultado por compraventa			
Instrumentos financieros negociables	1,318,918	3,349,524	(1,084)
Divisas	(16)	(5)	(5)
	1,318,902	3,349,519	(1,089)
Resultado por intermediación	**27,956,062**	**34,282,983**	**149,410**

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

El GAOV se ubicó en $2,912,125 superior en 3.59% respecto a marzo 2024, incluye los gastos y costos asociados al otorgamiento de crédito que por disposición CUOEF son diferidos en la vida promedio remanente de la cartera de crédito, los cuales ascendieron a $150,899. El GAOV sin considerar los citados gastos y costos diferidos al 31 de marzo de 2025 ascendió a $3,063,024.

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Gastos de operación del personal	1,611,741	7,127,216	1,547,775
Adquisición de materiales y artículos de operación	5,122	76,504	7,264
Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles	16,653	309,740	14,771
Gastos de Operación	837,628	5,232,349	838,394
Impuestos	73,847	189,146	62,474
Depreciaciones y amortizaciones	518,033	2,033,173	498,213
Depreciaciones	102,604	410,572	97,281
Amortizaciones	415,429	1,622,601	400,932
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (brutos)	**3,063,024**	**14,968,128**	**2,968,891**
Costos y gastos de originación de crédito	(150,899)	(910,449)	(157,694)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia	**2,912,125**	**14,057,679**	**2,811,197**

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

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

Otros ingresos	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Liberación de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas	40	813	68,147
Utilidad por el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en Dación	17	12,192	-
Utilidad en Venta de Bienes Adjudicados y Recibidos en Dación	78,337	236,910	43,566
Utilidad en venta de propiedades, mobiliario y equipo	1,088	11,028	1,386
Utilidad en venta de reserva territorial	-	14,315	14,315
Intereses a favor provenientes de préstamos a funcionarios y empleados	7,861	33,252	8,339
Otras partidas de los ingresos de la operación	938,703	5,969,440	1,239,894
Ingresos por recargos, actualizaciones y multas	367,478	1,616,223	339,176
Ingresos por penalizaciones a proveedores	20,748	128,947	21,055
Rendimiento neto de fideicomisos de Fondo de Jubilaciones y Pensiones	264,955	577,627	131,745
Otros ingresos por constancias CEDEVIS	21,689	95,093	102,581
Resultado por la reversión de coparticipados de créditos	45,705	432,313	84,019
Otros ingresos de bienes adjudicados	136,796	679,668	75,390
Otros ingresos	81,222	918,070	474,394
Ingresos por la amortización anticipada de CEDEVIS	-	1,509,680	-
Ingresos por política de beneficios	110	11,819	11,534
Otros ingresos por valorización CEDEVIS	57,166	391,826	-
Total otros ingresos	**1,083,212**	**6,669,776**	**1,375,647**

Otros egresos	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Costos y gastos incurridos en la recuperación de cartera de crédito	-	2,099,984	204,403
Constitución de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas	842,628	1,789,977	679,583
Pérdida en el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación	43,844	485,156	708
Pérdida en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación	29,804	116,465	19,397
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	391,334	1,747,327	206,846
Otras partidas de los egresos de la operación	2,134,824	12,840,132	2,444,092
Otros egresos	23,760	2,096,768	483,402
Otros egresos de bienes adjudicados	52,022	173,215	-
Egresos por resoluciones del HCA[5]	984,081	4,236,798	1,070,837
Erogaciones de carácter fortuito	12,893	77,223	10,981
Autoseguro de crédito	1,062,068	6,170,265	854,810
Regularización de Expedientes	-	85,863	24,062
Otros egresos por valorización CEDEVIS	-	-	216,565
Total otros egresos	**3,442,434**	**19,079,041**	**3,771,594**
Otros (egresos) ingresos de la operación	**(2,359,222)**	**(12,409,265)**	**(2,395,947)**

III. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

a) Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros se encuentran integradas por i) instrumentos financieros negociables, ii) instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) e iii) instrumentos financieros recibidos en reporto; al 31 de marzo de 2025 las inversiones en instrumentos financieros ascendieron a $918,025,035 y representan un incremento de $174,879,485 (23.53%) respecto al primer trimestre de 2024; el principal incremento en este rubro, obedece en su mayoría a la acumulación de los recursos excedentes a los que se refiere el artículo 43 de la Ley del Infonavit. Los recursos administrados bajo el régimen de inversión del FANVIT ascienden a $814,855,781; a continuación, se muestra el detalle de las inversiones:

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Instrumentos financieros negociables			
Deuda gubernamental	449,070,346	436,312,737	382,727,153
Deuda bancaria	15,200,412	15,272,664	17,339,070
Otros títulos de deuda	103,605,111	98,658,421	88,935,146
Instrumentos de patrimonio neto	241,907,368	225,976,740	168,938,086
Total de instrumentos financieros negociables	809,783,237	776,220,562	657,939,455
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	25,018,812	18,055,049	15,843,608
Instrumentos financieros recibidos en reporto	83,222,986	26,383,137	69,362,487
Total de inversiones en instrumentos financieros	**918,025,035**	**820,658,748**	**743,145,550**

Al 31 de marzo de 2025, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2024, los ingresos por intereses provenientes de las inversiones en instrumentos financieros negociables administrados por el FANVIT: ascienden a $10,156,959, $39,188,897 y $8,756,790, respectivamente. Por otra parte, las comisiones pagadas por la operación de los intrumentos financieros negociables ascendieron a $9,955, $21,582 y 2,984, respectivamente. Las tasas promedio devengadas sobre los títulos de deuda que generaron ingresos por intereses al 31 de marzo de 2025, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2024 fueron 7.27%, 7.60% y 7.31%, con una tasa al vencimiento de los títulos de deuda dentro del portafolio (YTM o Yield To Maturity) de 9.33%, 10.33% y 9.82%, respectivamente.

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

Al 31 de marzo de 2025, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2024, los ingresos por intereses provenientes de instrumentos financieros para cobrar principal e interés (PRLV´s[6]) administrados por la Tesorería ascienden a $640,424, $1,258,838 y $360,068, respectivamente. Las tasas promedio devengadas sobre los títulos que generaron ingresos por intereses al 31 de marzo de 2025, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2024 fueron de 9.50%, 10.78%y 11.21%.

Al 31 de marzo de 2025, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2024, los ingresos por intereses de los instrumentos financieros recibidos en reporto se muestran a continuación:

- Administrados por el FANVIT: ascienden a $139,562, $1,748,225 y $586,807, los que corresponden a una tasa promedio de reporto de 9.65%, 10.96% y 11.32%, respectivamente.

- Administrados por la Tesorería del Instituto: ascienden a $1,016,184, $3,394,819 y $781,471, los que corresponden a una tasa promedio de reporto de 9.53%, 10.86% y 11.24%, respectivamente.

b) Cartera de crédito

Al 31 de marzo de 2025, la Cartera de Crédito Total se ubicó en $1,866,628,526, lo que representó un incremento de $93,362,399 (5.26%) respecto a marzo 2024. El índice de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 calculado utilizando el número de créditos fue de 14%, lo que equivale a 801,925 créditos hipotecarios en cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 de un total de 5,727,903 créditos hipotecarios en el Estado de Situación Financiera consolidado. El Índice de Morosidad (IMOR) en este periodo es de 17.78%. La cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 asciende a $331,882,740 al 31 de marzo de 2025.

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

	Marzo 2025			
CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	**Etapa 1**	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	*1,280,478*	***1,280,478***
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,280,478	**1,280,478**
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*169,284,033*	*8,640,593*	*70,386,082*	***248,310,708***
Régimen ordinario de amortización	106,087,772	435,916	15,719,392	**122,243,080**
Régimen especial de amortización	58,916,368	8,198,047	54,326,526	**121,440,941**
Cartera en prórroga	4,279,893	6,630	340,164	**4,626,687**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*13,106,640*	*685,836*	*29,658,199*	***43,450,675***
Régimen ordinario de amortización	8,779,521	89,642	3,589,923	**12,459,086**
Régimen especial de amortización	3,979,113	595,107	26,029,668	**30,603,888**
Cartera en prórroga	348,006	1,087	38,608	**387,701**
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*1,178,570,857*	*24,809,697*	*209,538,375*	***1,412,918,929***
Régimen ordinario de amortización	984,815,733	2,586,521	26,402,287	**1,013,804,541**
Régimen especial de amortización	140,234,835	21,602,897	182,677,448	**344,515,180**
Cartera en prórroga	53,520,289	620,279	458,640	**54,599,208**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*141,475,451*	*2,112,472*	*21,019,606*	***164,607,529***
Régimen ordinario de amortización	124,611,597	329,922	2,965,228	**127,906,747**
Régimen especial de amortización	12,802,965	1,737,171	17,975,986	**32,516,122**
Cartera en prórroga	4,060,889	45,379	78,392	**4,184,660**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,502,436,981**	**36,248,598**	**331,882,740**	**1,870,568,319**
Amortizaciones pendientes de aplicar	(3,939,793)	-	-	**(3,939,793)**
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	**1,498,497,188**	**36,248,598**	**331,882,740**	**1,866,628,526**

[6]Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento.

Diciembre 2024				
CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	**Etapa 1**	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	*1,283,906*	***1,283,906***
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,283,906	**1,283,906**
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*197,353,862*	*9,792,541*	*76,085,048*	***283,231,451***
Régimen ordinario de amortización	121,879,995	1,229,619	21,370,882	**144,480,496**
Régimen especial de amortización	70,662,626	8,351,821	53,650,309	**132,664,756**
Cartera en prórroga	4,811,241	211,101	1,063,857	**6,086,199**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*15,391,808*	*832,676*	*30,522,709*	***46,747,193***
Régimen ordinario de amortización	10,233,480	146,376	4,438,089	**14,817,945**
Régimen especial de amortización	4,796,814	667,473	25,970,262	**31,434,549**
Cartera en prórroga	361,514	18,827	114,358	**494,699**
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*1,146,738,231*	*27,777,161*	*203,537,867*	***1,378,053,259***
Régimen ordinario de amortización	971,764,343	6,977,954	31,405,876	**1,010,148,173**
Régimen especial de amortización	133,277,684	20,147,108	171,050,898	**324,475,690**
Cartera en prórroga	41,696,204	652,099	1,081,093	**43,429,396**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*134,220,401*	*2,413,327*	*20,558,264*	***157,191,992***
Régimen ordinario de amortización	118,998,740	664,786	3,383,574	**123,047,100**
Régimen especial de amortización	11,716,744	1,660,369	16,974,758	**30,351,871**
Cartera en prórroga	3,504,917	88,172	199,932	**3,793,021**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,493,704,302**	**40,815,705**	**331,987,794**	**1,866,507,801**
Amortizaciones pendientes de aplicar	(39,265,687)	-	-	**(39,265,687)**
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	**1,454,438,615**	**40,815,705**	**331,987,794**	**1,827,242,114**

Marzo 2024				
CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	**Etapa 1**	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	*1,360,883*	**1,360,883**
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,360,883	**1,360,883**
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*263,628,731*	*16,357,274*	*146,923,798*	**426,909,803**
Régimen ordinario de amortización	161,490,415	648,368	25,458,600	**187,597,383**
Régimen especial de amortización	90,402,909	15,532,007	119,644,301	**225,579,217**
Cartera en prórroga	11,735,407	176,899	1,820,897	**13,733,203**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*21,736,488*	*1,395,667*	*35,388,488*	**58,520,643**
Régimen ordinario de amortización	14,645,988	149,360	4,926,867	**19,722,215**
Régimen especial de amortización	6,262,995	1,233,670	30,259,910	**37,756,575**
Cartera en prórroga	827,505	12,637	201,711	**1,041,853**
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*1,019,312,624*	*17,846,433*	*129,969,374*	**1,167,128,431**
Régimen ordinario de amortización	855,710,961	1,914,983	21,384,377	**879,010,321**
Régimen especial de amortización	110,163,456	15,632,781	106,603,534	**232,399,771**
Cartera en prórroga	53,438,207	298,669	1,981,463	**55,718,339**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*110,138,761*	*1,473,472*	*12,614,334*	**124,226,567**
Régimen ordinario de amortización	97,024,997	282,455	2,459,747	**99,767,199**
Régimen especial de amortización	8,909,085	1,163,912	9,954,303	**20,027,300**
Cartera en prórroga	4,204,679	27,105	200,284	**4,432,068**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,414,816,604**	**37,072,846**	**326,256,877**	**1,778,146,327**
Amortizaciones pendientes de aplicar	(4,880,200)	-	-	**(4,880,200)**
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	**1,409,936,404**	**37,072,846**	**326,256,877**	**1,773,266,127**

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

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Saldo inicial	**331,987,794**	**314,536,376**	**314,536,365**
Incrementos:	**29,512,660**	**90,388,566**	**35,925,193**
Indexación (Incremento salario mínimo)	-	8,215,755	8,215,755
Intereses devengados	3,409,762	16,807,492	2,597,897
Traspaso de cartera Etapa 1 a Etapa 3	7,765,067	47,456,152	6,503,404
Traspaso de cartera Etapa 2 a Etapa 3	18,109,786	14,861,625	18,203,333
Reingreso de créditos CEDEVIS	-	1,534,820	-
Reingreso de créditos coparticipados	228,045	1,507,843	401,568
Reingreso de liquidados por autoseguro	-	4,879	3,236
Decrementos:	**29,617,714**	**72,937,148**	**24,204,681**
Créditos segregados[7]	-	29,420,157	-
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 1	21,891,632	32,879,186	17,914,861
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 2	436,955	2,934,473	440,759
Aplicación de adjudicaciones	95,717	1,008,399	816
Liquidados por autoseguro	7,658	4,518	-
Quitas por responsabilidad compartida	656,861	2,079,631	417,698
Saldos al descubierto créditos a 20 y 30 años	296	4,649	1,165
Financiamiento a Desarrolladores, neto	3,428	79,149	2,172
Cancelado como antes de ejercido	-	36,663	5,769
Otros movimientos, neto[8]	6,525,167	4,490,323	5,421,441
Saldo final de cartera en etapa 3	**331,882,740**	**331,987,794**	**326,256,877**

c) Calificación de la cartera crediticia

Al 31 de marzo de 2025, la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios se ubicó en $256,284,775 (2.31% mayor a lo reportado en marzo de 2024), por lo cual, al término del primer trimestre de 2025 la cobertura sobre cartera total se ubicó en 13.73%, menor en 4pb a la reportada en el mismo trimestre de 2024 que fue de 14.13%; este indicador medido sobre la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 se ubicó en 77.22%, en tanto que el reportado en marzo de 2024 fue de 76.78%, lo anterior se motiva por el deterioro natural de la cartera. A continuación, se muestra la integración de la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Financiamiento a desarrolladores	1,280,478	1,283,906	1,363,465
Riesgo de crédito	181,305,967	172,102,423	174,609,440
Riesgo de Extensión	63,991,430	66,690,964	65,077,514
Complemento de pago[9]	1,985,957	1,792,884	2,079,667
Reservas adicionales reconocidas por la CNBV	7,413,538	7,671,649	7,039,343
Reservas adicionales ordenadas por la CNBV	307,405	327,807	318,406
Total estimación preventiva para riesgos crediticios	**256,284,775**	**249,869,633**	**250,487,835**

1. El saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios incluye reservas derivadas del financiamiento a desarrolladores por $1,280,478, de los cuales $1,063,111 son reservas por los productos del Crédito Integral Total (CIT) y del Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda (FERUV), conforme a la clasificación de etapas y atrasos calculados con base al número de días vencidos, estos se encuentran clasificados en etapa de riesgo de crédito 3.

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

[7] Al 31 de marzo de 2025 y 2024 no se llevó a cabo segregación de créditos, al 31 de diciembre de 2024 se eliminaron (segregados) 70,892 créditos conforme a la política establecida.

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

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

GRADO DE RIESGOS (*)	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS: CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	CRÉDITO Y EXTENSIÓN	COMPLEMENTO DE PAGO (**)	TOTAL RESERVAS PREVENTIVAS
Riesgo A-1	473,817,263	8,337,792	7,711,267	626,525	8,337,792
Riesgo A-2	382,971,200	8,810,032	8,342,982	467,050	8,810,032
Riesgo B-1	236,180,612	10,179,776	9,975,638	204,138	10,179,776
Riesgo B-2	202,416,888	17,536,131	17,382,135	153,996	17,536,131
Riesgo B-3	73,277,411	8,850,601	8,792,265	58,336	8,850,601
Riesgo C-1	98,529,284	25,728,578	25,666,870	61,708	25,728,578
Riesgo C-2	67,019,333	12,390,218	12,295,034	95,184	12,390,218
Riesgo D	177,100,242	58,701,197	58,436,631	264,566	58,701,197
Riesgo E	157,975,608	96,749,029	96,694,575	54,454	96,749,029
Total	**1,869,287,841**	**247,283,354**	**245,297,397**	**1,985,957**	**247,283,354**

Menos:	
Reservas constituidas	**247,283,354**
Exceso	-

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

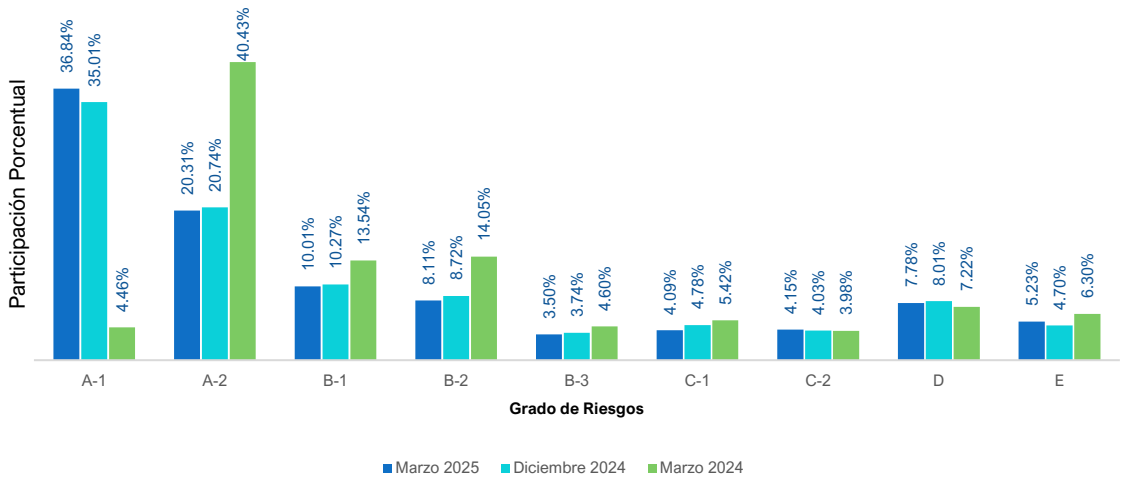
(**) Se constituye por los créditos en pesos otorgados a acreditados con ingresos menores a 5.5 VSM, los cuales generan un apoyo denominado "Complemento de pago crédito en pesos".

3. Derivado del "Programa de Regularización" que el Instituto está llevando a cabo de los expedientes de crédito faltantes de entregar al Archivo Nacional de Expedientes de Crédito (ANEC) o que carecen de testimonio, la Administración decidió que a partir del cierre del ejercicio 2016 se mantenga de manera preventiva en el Estado de Situación Financiera consolidado el saldo de las reservas adicionales por $7,410,597; y otras reservas adicionales para cubrir problemáticas de Línea III por $2,941.

4. Finalmente, al 31 de marzo de 2025 el Infonavit mantiene reservas adicionales por ordenamiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) por $307,405.

Al primer trimestre de 2025 se constituyeron reservas crediticias por $13,171,949.

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



d) Sistema de ahorro para el retiro

Al 31 de marzo de 2025, las Aportaciones a Favor de los Trabajadores ascienden a $2,161,013,403 (representa un aumento de $209,386,958 (10.73%) en comparación con el mismo periodo de 2024), de los cuales, lo correspondiente al Sistema de Ahorro para el Retiro (SAR 92-97 y SAR 97) asciende a $ 2,154,324,102:

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Saldo inicial	**2,095,533,692**	**1,883,074,320**	**1,883,074,320**
Aportaciones	57,565,968	173,182,393	53,146,773
Intereses básicos	20,808,047	134,501,407	27,236,915
Entrega de depósitos SAR 92-97	(11,018,164)	(45,042,610)	(9,535,300)
Entrega al Fondo de Pensiones para el Bienestar[10]	-	(6,134,999)	-
Entregas a créditos	(8,494,713)	(49,561,017)	(8,883,745)
Aportaciones vía “Apoyo Infonavit” y “cofinanciamiento”	(547,440)	(3,036,091)	(498,726)
Otros[11]	476,712	8,550,289	582,509
Saldo final	**2,154,324,102**	**2,095,533,692**	**1,945,122,746**

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 marzo de 2025, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2024 por $20,584,596, $16,804,182 y $19,333,672, respectivamente.

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

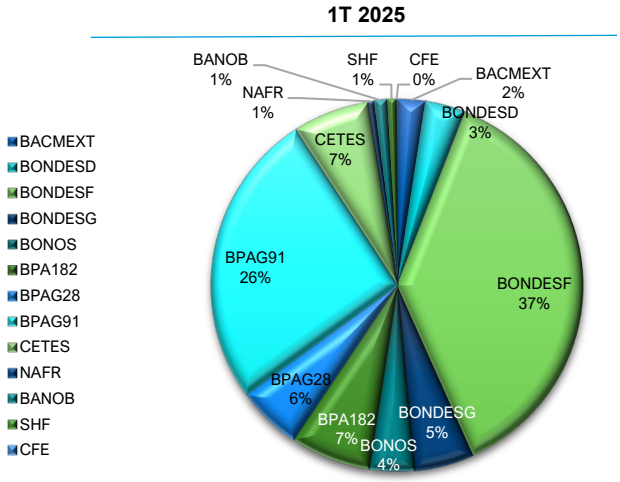
	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Infonavit Total	16,137,893	17,671,445	21,325,258
Mejoravit	2,725,154	2,945,681	3,641,756
Infonavit más crédito	53,427,530	55,265,551	59,295,851
Manos a la obra	5,178	5,440	7,065
Créditos CEDEVIS	8,854,343	9,120,066	14,036,084
Total	**81,150,098**	**85,008,183**	**98,306,014**

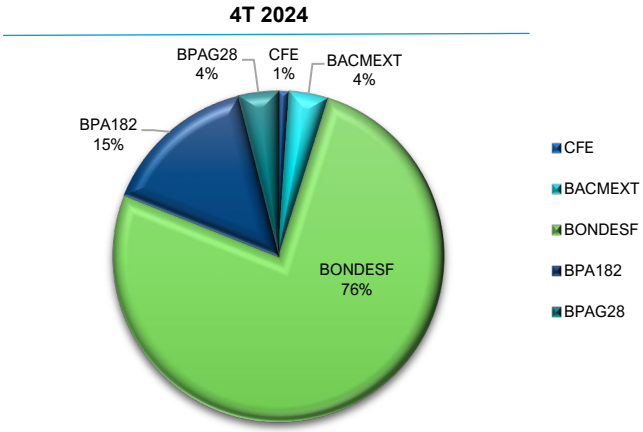
3. *Colaterales recibidos por la entidad*

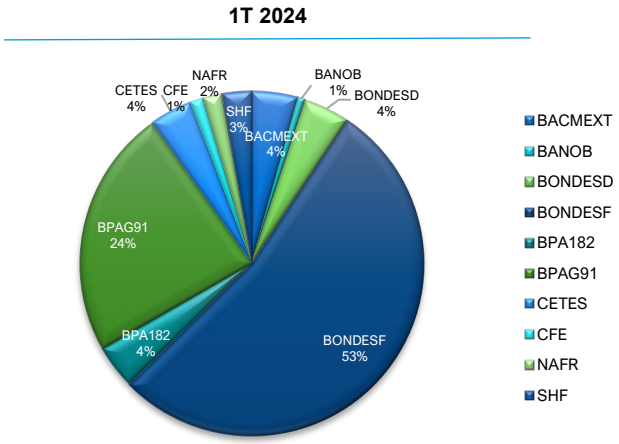
Al 31 de marzo de 2025, 31 de diciembre y 31 de marzo de 2024, el Infonavit cuenta con colaterales recibidos por $83,260,714, $26,402,628, y $69,313,815, respectivamente, a continuación se muestra la integración:

[10] El monto de $6,134,999 fue transferido al Fondo de Pensiones para el Bienestar el 27 de junio de 2024 de conformidad con lo establecido en las Reglas de Operación del Fondo de Pensiones para el Bienestar aprobadas por su Comité Técnico el 19 de junio de 2024.

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







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

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Intereses de cartera de crédito hipotecaria	60,200,165	57,115,929	58,591,996
Intereses de cartera a desarrolladores	757,390	739,176	695,785
Total	**60,957,555**	**57,855,105**	**59,287,781**

5. Otras cuentas de registro

Se integra como se describe a continuación:

	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Cartera administrada de créditos segregados[12]	382,181,017	382,208,366	345,595,648
Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el retiro (SAR 92 - ICEFAS)	132,190,010	130,326,724	124,342,029
Cartera de crédito vendida	11,742,478	11,742,478	11,742,478
Derechos de cobro de cartera cedida	1,799,995	1,799,995	1,799,995
Créditos castigados autorizados por el H. Consejo de Administración	799,201	799,201	799,201
Saldos de subcuentas de vivienda pendientes de devolver por la TESOFE (Art. 8° transitorio)	2,794,161	2,795,241	2,804,340
Intereses moratorios	8,909,286	9,081,588	10,671,260
Otras cuentas de registro	308,269,720	309,874,008	277,675,273
Total	**848,685,868**	**848,627,601**	**775,430,224**

IV. CONSOLIDACIÓN

a) Estados financieros FANVIT

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

ACTIVO	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	105,887	362,564	93,593
INVERSIONES EN INTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	809,783,237	776,220,562	657,939,455
Instrumentos financieros en reporto	5,072,544	3,265,974	18,410,003
	814,855,781	**779,486,536**	**676,349,458**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
Deudores diversos dividendos por cobrar	1,157,931	10,239	183,814
TOTAL ACTIVO	**816,119,599**	**779,859,339**	**676,626,865**
PASIVO			
ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	12,974	8,865	22,950
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Acreedores por liquidación de operaciones	237	1,987,764	-
TOTAL PASIVO	**13,211**	**1,996,629**	**22,950**
PATRIMONIO			
PATRIMONIO CONTRIBUIDO[13]	568,310,001	568,310,001	532,810,001
PATRIMONIO GANADO			
Resultados acumulados	209,552,710	134,322,460	134,322,460
Resultado integral	38,243,677	75,230,249	9,471,454
TOTAL DE PATRIMONIO CONTABLE	**816,106,388**	**777,862,710**	**676,603,915**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**816,119,599**	**779,859,339**	**676,626,865**

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

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

CUENTAS DE ORDEN	Marzo 2025	Diciembre 2024	Marzo 2024
Colaterales recibidos por la entidad	5,072,392	3,272,605	18,435,024
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS POR INTERESES	10,309,972	41,011,923	9,360,103
GASTOS POR INTERESES	-	(18,937)	(12,159)
MARGEN FINANCIERO	**10,309,972**	**40,992,986**	**9,347,944**
COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS	(9,956)	(21,584)	(2,985)
RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN	27,956,061	34,282,973	149,412
OTROS INGRESOS (EGRESOS) DE LA OPERACIÓN	6,306	55,049	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(18,706)	(79,175)	(22,917)
RESULTADO INTEGRAL	**38,243,677**	**75,230,249**	**9,471,454**

V. POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

a) Reforma al artículo 37 de la Ley del Infonavit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Tesorería y FANVIT[14]

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

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

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

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

Inversiones en instrumentos financieros

El rubro de inversiones en instrumentos financieros comprende instrumentos financieros negociables, instrumentos financieros para cobrar principal e interés e instrumentos financieros recibidos en reporto, mismos que se componen principalmente por valores gubernamentales y otros instrumentos de capital, valores de renta fija emitidos por la Banca de Desarrollo Mexicana, instrumentos de patrimonio neto, obligaciones, bonos, certificados y demás títulos de crédito y documentos que se emiten en serie o en masa, cotizados.

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

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

En su reconocimiento inicial las inversiones en IFN se valúan a su valor razonable que normalmente es el precio de la contraprestación pactada en la fecha de concertación. Al efectuar una inversión en un IFN, los costos de transacción se reconocen de forma inmediata en el estado de resultado integral. Posteriormente, los IFN se valúan a su valor razonable determinado por un proveedor de precios conforme lo establecido por la Comisión. Los efectos de valuación y resultados por compraventa de las inversiones en IFN se reconoce en el estado de resultado integral.

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

Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI) - son aquellos valores cuyo modelo de negocio tiene como objetivo cobrar los flujos de efectivo contractuales y obtener una ganancia por el interés contractual que estos generan, teniendo una característica de préstamo. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas que corresponden solo a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago. Incluyen tanto los instrumentos financieros generados por ventas de bienes o servicios, arrendamientos financieros o préstamos, como los adquiridos en el mercado.

Se reconocen de manera inicial a su valor razonable y se le adicionan o restan los costos de transacción; este monto resultante es el valor bruto al que se reconoce inicialmente el IFCPI que es la base para aplicar el método de interés efectivo con la tasa de interés efectiva. El valor bruto del IFCPI disminuido por el importe de las pérdidas crediticias esperadas del IFCP conforme la NIF C-16 representa el costo amortizado del IFCPI en su reconocimiento inicial.

Cualquier costo de transacción en el que haya incurrido la Institución en la adquisición de un IFCPI, se reconoce como parte implícita del costo amortizado del IFCV y se aplica en los resultados del ejercicio en la vida esperada del IFCV, con base en su tasa de interés efectiva.

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

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Infonavit cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido. Las reclasificaciones de las inversiones en instrumentos financieros deberán informarse a la Comisión dentro de los 10 días hábiles siguientes a la autorización que para tales efectos emita el comité de riesgos.

Para los IFCPI se determina la etapa de riesgo de crédito (etapa 1, etapa 2 y etapa 3) en la cual se encuentra el instrumento financiero conforme lo indicado en la NIF C-16. Con base en esta etapa de riesgo de crédito, la Severidad de la Pérdida y Pérdida por Incumplimiento se determina el monto recuperable de los IFCPI valuando los flujos de efectivo que se estima recuperar a su valor presente con la tasa de interés efectiva del IFCPI. La diferencia entre el monto recuperable contra el valor bruto del IFCPI; representa el importe acumulado de las pérdidas crediticias esperadas.

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

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

Instrumentos financieros recibidos en reporto - Los títulos recibidos en reporto se registran dentro de las Inversiones en Instrumentos Financieros, se clasifican y valúan conforme al modelo de negocio que le corresponda. De acuerdo con sus caracteristicas, el modelo de negocio aplicable a los Instrumentos financieros recibidos en reporto de FANVIT es el de IFN, y se valúan a su valor razonable. El modelo de negocio aplicable a los Instrumentos financieros recibidos en reporto de la Tesorería es el de IFCPI, se reconocen a valor razonable y se valúan a costo amortizado a través del método de interés efectivo.

Derivado de la publicación de las modificaciones a la CUOEF el 16 de enero de 2023, la Administración ha llevado a cabo diversos procesos para la implementación de estas modificaciones, dentro de las cuales uno de los pilares esenciales es la definición de Modelos de Negocio para los Instrumentos financieros, situación por lo cual, en la Sesión Ordinaria número 890 del Consejo de Administración de fecha 29 de noviembre de 2023, se aprobaron las Políticas para la Administración de las Disponibilidades Financieras de la Tesorería General del Infonavit, en donde se concluyó con el análisis realizado de que el modelo de negocio es el de Instrumentos financieros negociables y de Instrumentos Financieros para cobrar principal e intereses.

Derivado de la publicación de las modificaciones a la CUOEF el 16 de enero de 2023, la Administración ha llevado a cabo diversos procesos para la implementación de estas modificaciones, dentro de las cuales uno de los pilares esenciales es la definición de Modelos de Negocio para los Instrumentos Financieros, situación por lo cual, en la Sesión Ordinaria número 891 del Consejo de Administración de fecha 13 de diciembre de 2023, se aprobó el modelo de negocio para los activos administrados por el FANVIT, del análisis realizado se llegó a la conclusión de que el modelo de negocio es el de Instrumentos Financieros Negociables, mismos que se encuentran documentados en el “Marco de Gestión del FANVIT”.

e) Cartera de crédito a la vivienda

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

La cartera de crédito se mide inicialmente al precio de la transacción que corresponde al monto neto financiado, que resulta de adicionar o restar al monto original del crédito, el seguro que se hubiere financiado, los costos de transacción, las comisiones, intereses y otras partidas cobradas por anticipado. Dicho precio de transacción corresponde al valor razonable de la cartera de crédito en el reconocimiento inicial y será la base para aplicar el método de interés efectivo con la tasa de interés efectiva; es decir, es la base para el cálculo del costo amortizado de la cartera de crédito para su reconocimiento posterior.

Los costos de transacción incluyen, entre otros, honorarios y comisiones pagados a agentes, asesores e intermediarios, avalúos, gastos de investigación, así como la evaluación crediticia del deudor, evaluación y reconocimiento de las garantías, negociaciones para los términos del crédito, preparación y proceso de la documentación del crédito y cierre o cancelación de la transacción, incluyendo la proporción de la compensación a empleados directamente relacionada con el tiempo invertido en el desarrollo de esas actividades. Por otra parte, los costos de transacción no incluyen premios o descuentos, los cuales forman parte del valor razonable de la cartera de crédito al momento de la transacción.

Régimen Ordinario de Amortización (ROA), comprende aquellos acreditados que tienen una relación laboral y cuya amortización del crédito es descontada del salario del trabajador por su patrón.

Régimen Especial de Amortización (REA), se encuentran los acreditados, que, habiendo perdido su relación laboral, cubren directamente y de forma mensual el pago de sus amortizaciones.

En el reconocimiento posterior, la cartera de crédito se valúa a su costo amortizado, el cual debe incluir los incrementos por el interés efectivo devengado, las disminuciones por la amortización de los costos de transacción y de las partidas cobradas por anticipado, así como las disminuciones por los cobros de principal e intereses y por la estimación preventiva para riesgos crediticios.

Las comisiones que se reconozcan con posterioridad al otorgamiento del crédito, aquellas que se generen como parte del mantenimiento de dichos créditos, así como las que se cobren con motivo de créditos que no hayan sido colocados, se reconocerán contra los resultados del ejercicio en la fecha en que se devenguen.

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

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

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

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

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

El saldo insoluto conforme a las condiciones de pago establecidas en el contrato de crédito deberá reconocerse como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 cuando:

1. Se tenga conocimiento de que el acreditado es declarado en concurso mercantil, conforme a la Ley de Concursos Mercantiles.
2. Tratándose de créditos a la vivienda conforme a la modalidad de pago correspondiente (REA o ROA), las amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente y presenten 90 o más días de vencidos.
3. Las amortizaciones de los créditos no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, siempre que los adeudos correspondan a:

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

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

5. El traspaso a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 de estos créditos a que se refiere el numeral 2 contarán con el plazo establecido en dicho numeral más un plazo adicional de 30 días, es decir, no podrán exceder de 120 días vencidos para el traspaso a cartera de crédito etapa 3 a partir de la fecha en la que:

    a) Los recursos del crédito sean dispuestos para el fin con que fueron otorgados;
    b) El acreditado de inicio a una nueva relación laboral por la que tenga un nuevo patrón, o
    c) El Instituto hayan recibido el pago parcial de la amortización correspondiente. La excepción contenida en el presente inciso será aplicable siempre y cuando se trate de créditos bajo el esquema ROA, y cada uno de los pagos realizados durante dicho periodo representen, al menos, el 5% de la amortización pactada.

Deberán reconocerse como cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3, aquellos créditos respecto de los cuales el Instituto cuente con algún elemento para determinar que deben migrar de etapa 1 o 2 a etapa 3, de conformidad con lo dispuesto en las Disposiciones.

ii) Renegociaciones

Los créditos con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 que se reestructuren o renueven no podrán ser clasificados en una etapa con menor riesgo de crédito por efecto de dicha reestructura o renovación, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, que se reestructuren durante su plazo o se renueven en cualquier momento, deberán traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, y permanecer en dicha etapa hasta el momento en que exista evidencia de pago sostenido.

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

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

Los créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2, con características distintas a las señaladas anteriormente, que se reestructuren o se renueven, sin que haya transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, podrán permanecer en la misma categoría, únicamente cuando:

a) El acreditado hubiere cubierto la totalidad de los intereses devengados a la fecha de la renovación o reestructuración, y
b) El acreditado hubiere cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.
c) No se haya ampliado el periodo de gracia que, en su caso, se hubiere previsto en las condiciones originales del crédito.

Los créditos con riesgo de crédito etapas 1 y 2, que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, deberán traspasarse a cartera con riesgo de crédito etapa 3 salvo cuando, el Instituto cuenten con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos deberán estar debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

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

No serán susceptibles de traspasarse a una categoría con mayor riesgo de crédito, por efecto de su reestructuración, aquellas reestructuras que a la fecha de la operación presenten cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifiquen una o varias de las siguientes condiciones originales del crédito:

- Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- Tasa de interés: cuando se mejore al acreditado la tasa de interés pactada.
- Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago deberá permitir la omisión de pago en periodo alguno.

iii) Reestructuración

Es aquella renegociación de la que se deriva cualquier modificación a las condiciones originales del crédito, entre las cuales se encuentran:

- Cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito;
- Cambio de moneda o unidad de cuenta (por ejemplo, VSM o UMA);
- Concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito;
- Prórroga del plazo del crédito;
- Modificación al esquema de pagos pactado, o
- Ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate.

Los créditos con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 que se reestructuren o renueven no podrán ser clasificados en una etapa con menor riesgo de crédito por efecto de dicha reestructura o renovación, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

iv) Pago sostenido

Se acredita pago sostenido del crédito cuando el acreditado cubre el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, con un mínimo de una amortización en los créditos bajo el esquema de ROA y tres amortizaciones para los créditos bajo el esquema de REA.

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

Cuando los periodos de amortización pactados en la reestructura o renovación, no son homogéneos, el Infonavit considera el número de periodos que representen el plazo más extenso, para efectos de la acreditación de pago sostenido.

Para las reestructuraciones de créditos en las que se modifique la periodicidad del pago a periodos menores, se deberá considerar el número de amortizaciones del esquema original del crédito.

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

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

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

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

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

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

Los créditos que por efecto de una reestructura o renovación sean traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, permanecen un mínimo de tres meses en dicha etapa a efecto de acreditar pago sostenido y en consecuencia se traspasan a la etapa inmediata siguiente con menor riesgo de crédito, excepto cuando se trata de créditos reestructurados o renovados que se otorgaron por un plazo menor o igual a 6 meses y que no sean reestructurados o renovados consecutivamente por el mismo plazo. Lo anterior no aplica a los créditos con pago de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento.

v) Suspensión de la acumulación de intereses

Se suspende la acumulación de los intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el saldo insoluto del crédito se considere como con riesgo de crédito etapa 3. Por aquellos créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo, también se suspende la acumulación de intereses. Asimismo, el saldo pendiente de amortizar de los costos de transacción, así como de las partidas cobradas por anticipado y en caso de existir, el efecto de la utilidad o pérdida en renegociación pendiente de amortizar son reconocidos contra los resultados del ejercicio.

En tanto el crédito se mantenga en cartera con riesgo de crédito etapa 3, el control de los intereses devengados se lleva en cuentas de orden. En caso de que dichos intereses sean cobrados, se reconocen directamente en el estado de resultado integral consolidado en el rubro de “Ingresos por intereses”.

En caso de que los intereses registrados en cuentas de orden sean condonados o se castiguen, son cancelados de cuentas de orden sin afectar el rubro de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

vi) Castigos, eliminaciones y recuperaciones de cartera de crédito

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

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

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

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

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

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

Derivado de lo anterior y con fundamento en lo establecido en los párrafos anteriores y mediante resolución del H. Consejo de Administración con número RCA-10895-04/22 de fecha 27 abril de 2022 se autorizó que los créditos que, por sus características no cuenten con los elementos suficientes para gestionar un juicio hipotecario ordinario, o bien, que por su alta precariedad social resultaría inequitativa la ejecución de las garantías hipotecarias, podrán ser susceptibles para segregación (eliminación del estado de situación financiera conforme al criterio B-3), siempre que cumplan con las siguientes características:

- Créditos reservados al 100% con 48 o más atrasos (con excepción de aquellos que tengan una reestructura en proceso de cura).
- El régimen del crédito debe ser REA.
- El estatus contable del crédito debe ser vencido.
- La situación del crédito de ser igual a “activa”.
- El portafolio contable del crédito debe ser “Infonavit” (0000).
- Las reservas deben ser 100% o mayores.
- Créditos en pesos y en VSM, indistintamente.
- Los créditos no deberán ser Cofinanciados ni Coparticipados.

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

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

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

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

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, es decir, el monto perdonado de pago del crédito en forma parcial o total se reconoce con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios. En caso de que el importe de estas exceda el saldo de la estimación asociada al crédito, previamente se constituye la estimación correspondiente hasta por el monto de la diferencia.

Este tratamiento se aplica para aquellos montos que la Institución perdona al acreditado por un incremento en el riesgo de crédito. En el caso de descuentos y bonificaciones que no están asociados al incremento en el riesgo de crédito, se disminuyen los ingresos que les dieron origen.

viii) Venta de cartera de crédito

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

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

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

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

e) Estimación Preventiva para riesgos crediticios

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

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

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

Tratándose de créditos con riesgo de crédito etapa 3 en los que en su reestructuración se acuerde la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, el Infonavit crea una estimación por el 100% de dichos intereses. La estimación se cancela cuando se cuenta con evidencia de pago sostenido.

La estimación de pérdidas crediticias esperadas correspondiente a partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito tales como gastos de juicio, se determina aplicando el mismo porcentaje de riesgo asignado para el crédito asociado, conforme a lo establecido en las Disposiciones.

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

Para el caso de créditos denominados en VSM y Pesos la estimación correspondiente a dichos créditos se denomina en la moneda o unidad de cuenta de origen que corresponda.

Actualmente la administración de Riesgo de Crédito realiza la estimación de reservas crediticias para los siguientes conceptos:

Riesgo de crédito

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

Uno de los principales cambios recientes a dicha normativa es la clasificación de los créditos utilizando tres “Etapas de Riesgo de Crédito” (Artículo 109) de acuerdo con su incremento significativo de riesgo crediticio.

En cuanto a la metodología de cálculo, el ordenamiento sólo mandata cambios para los créditos que tienen 2 ó 3 atrasos mensuales (Etapa 2), las reglas no establecen cambios en las fórmulas para los créditos que no cumplen dicha condición.

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

Riesgo de extensión

Riesgo de extensión es la reserva por el saldo que no se cubre cuando termine el plazo del crédito y que haya cubierto 360 pagos efectivos, conforme a la Ley del Infonavit, los saldos deben cancelarse al ocurrir esta situación, aunque los créditos no estén completamente amortizados.

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

Finalmente, para calcular las reservas por riesgo de extensión a constituir, se considera el excedente sobre la reserva por riesgo de crédito, ya que las reservas por riesgo de crédito y las reservas por riesgo de extensión pueden considerarse conceptos excluyentes.

Desde mayo de 2013 se autorizó el producto de Crédito en Pesos para personas trabajadoras con ingresos de 6.5 VSM o más y desde mayo de 2014 para personas trabajadoras con ingresos menores a 6.5 VSM, conforme a la última actualización del producto.

En este producto, el Infonavit aplica un complemento al pago condicionado al pago puntual convenido con la persona acreditada. Este complemento es la diferencia entre el Pago Tope y el Pago Convenido.

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

De esta forma es más transparente el apoyo que reciben los acreditados. Esto genera la necesidad de crear provisiones para cubrir el complemento que se aplicará para créditos en pesos cuyo Pago Convenido sea menor al Pago Tope. Esta provisión se genera para un plazo de dos meses posterior al momento de la valuación. La provisión por complemento al pago se puede reducir por el monto de la cuota de administración que se cobra a los créditos en pesos. Esta cuota de administración varía de acuerdo con la versión del crédito en pesos con que originó el crédito.

f) Reservas Crediticias para los programas de Financiamiento a Desarrolladores

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

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

Los créditos de los programas Crédito Integral Total (CIT) y el Fondo de Estímulo a la Redensificación y Ubicación de Vivienda (FERUV) se consideran proyectos con fuente de pago propia y de acuerdo con el artículo 122 de las Disposiciones, el monto de las reservas preventivas de cada crédito considera que, en el caso de créditos que se otorguen para el financiamiento de proyectos de inversión, bienes, mercancías o productos básicos, o bienes raíces generadores de rentas y que cumplan con los requisitos establecidos en el Anexo 29 de las Disposiciones, los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento calcularán el monto de las reservas preventivas de estos créditos conforme a lo establecido en dicho Anexo.

De acuerdo con la Sección II del Anexo 29, los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento determinarán el porcentaje aplicable para el cálculo de la reserva crediticia del i-ésimo crédito considerando aspectos cuantitativos y cualitativos del mismo, cada uno de los cuales se reflejarán en un puntaje. Cabe señalar que, de los programas CIT y FERUV, la última originación de créditos data del año 2018, por lo que las acciones realizadas de esa fecha hoy en día se concentran en la recuperación de los mismos y los cuales se encuentran reservados al cien por ciento.

Barranca del Muerto 280, Guadalupe Inn, Álvaro Obregón, 01020 Ciudad de México, CDMX

g) Otras cuentas por cobrar, neto

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

Metodología Simplificada para Cuentas por Cobrar

La metodología simplificada se definió como una matriz de provisiones compuesta por ratios de pérdida para cada grupo homogéneo de riesgo, los cuales poseen características de riesgo similares.

Empleavit

En octubre de 2015, inicia operaciones el Empleavit, el cual es un crédito a la vivienda con Garantía Hipotecaria para Empleados Infonavit. La constitución de reservas se estima con la metodología correspondiente a la Cartera Crediticia Hipotecaria de Vivienda. Para estos créditos no existe la cobranza social, es decir, no existen productos de reestructuras, prórrogas ni tolerancia en el pago. Por ello, una vez que el crédito se encuentre en etapa 3 se detona la recuperación de la garantía.

Etapas de riesgo de crédito.

El Infonavit clasifica, desde su reconocimiento inicial, los créditos en las etapas siguientes, dependiendo del incremento significativo del riesgo crediticio que estos evidencien, conforme lo establece el artículo 109 de la CUOEF como se muestra a continuación:

Descripción	*Concepto*
Etapa 1	Para los créditos que cumplan: Créditos con $ATR_i \leq 1$.
Etapa 2	Para los créditos que cumplan: Créditos con $ATR_i > 1$ y $ATR_i \leq 3$.
Etapa 3	Para los créditos que cumplan: Créditos con $ATR_i > 3$ o cuando el crédito se encuentre en cartera con riesgo de crédito etapa 3 de acuerdo con los Criterios Contables, lo que se cumpla primero.

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

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

Modificaciones a la CUOEF:

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

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

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

Criterios contables que se modificaron:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se establece que la valuación de la cartera de crédito se realiza conforme al modelo de negocio.
- Se establece el modelo de negocio para cobrar principal e interés a la cartera de crédito, si el objetivo del modelo de negocio es conservarla para cobrar flujos de efectivo contractuales en fechas preestablecidas que corresponden únicamente a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago. De no cumplirse lo anterior, debe tratarse, conforme a lo establecido en la NIF C-2 “Inversión en instrumentos financieros”.
- La cartera se valuará a costo amortizado a través del método de interés efectivo, el cual deberá incluir los incrementos por el interés efectivo devengado, las disminuciones por la amortización de los costos de transacción y de las partidas cobradas por anticipado, así como las disminuciones por los cobros de principal e intereses y por la estimación preventiva para riesgos crediticios.
- Se elimina la clasificación de cartera vigente y vencida y se establece una clasificación por etapas de riesgo de crédito (etapa 1, etapa 2 y etapa 3).
- Se calculará una utilidad o pérdida por renegociaciones o renovaciones parciales efectuadas cuando la cartera de crédito se encuentre clasificada en etapas de riesgo de crédito 1 y 2, misma que deberá reconocerse en los resultados del ejercicio dentro de los rubros “Ingresos por intereses” y “Gastos por intereses”.
- El saldo pendiente de amortizar de los costos de transacción y de las comisiones cobradas por el otorgamiento del crédito, se deberán reconocer en los resultados del ejercicio al ser traspasados los créditos que le dieron origen a cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  a) a los 60 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores no identificados, y

  b) a los 90 días naturales siguientes a su registro inicial, cuando correspondan a deudores identificados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingresos y costos por contratos con clientes

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

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

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

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

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

Aplicación inicial del efecto acumulado de los cambios contables

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

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

Mecánica de adopción en los cambios contables

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

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

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

Mejoras a las NIF 2025

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

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

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

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

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

(ii) NIF C-3 Cuentas por cobrar

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

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

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

(iii) NIF B-15 Conversión de monedas extranjeras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. INTEGRACIÓN DEL H. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración estará conformado por doce integrantes, designados por la Asamblea General en la forma siguiente: cuatro a proposición de los representantes del Gobierno Federal, cuatro a proposición de los representantes de las personas trabajadoras y cuatro a proposición de los representantes de las personas empleadoras, ante la misma Asamblea General. Por cada integrante propietario se designará un suplente. Al cierre del primer trimestre de 2025 el Consejo de Administración se integra de la siguiente forma:

REPRESENTANTES DE LAS DE LAS PERSONAS TRABAJADORAS

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

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Mario Macías Robles	Avelino Aguirre Marcelo
Patricio Flores Sandoval	Guillermo Díaz Castañeda

- **Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesinos (CROC)**

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Úlises Bravo Cruz	Manuel Velázquez Castro

- **Federación Nacional de Sindicatos Bancarios (FENASIB)**

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Mario Corona Mora	Héctor Alejandro García Muñoz

REPRESENTANTES DE LAS PERSONAS EMPLEADORAS

- **Confederación de Cámaras Industriales de los Estados Unidos Mexicanos (CONCAMIN)**

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Miguel Ángel Martínez Millán	Isabel Davara Fernández De Marcos

- **Por la Confederación de Cámaras Nacional de Comercio, Servicios y Turismo (CONCANACO – SERVYTUR)**

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Paul Isaac Martínez Ávalos	Raúl Sapiens Santos
Ángel De La Puerta Gerardo	Daniel Salazar Colunga

- **Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX)**

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Juan José Sierra Álvarez	Lilia Marcela Heredia Izquierdo

REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL

- **Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)**

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Octavio Romero Oropeza	Marcos Manuel Herrería Alamina

- **Secretaría de Bienestar (SB)**

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Ariadna Montiel Reyes	Carlos González Torres

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

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Marath Baruch Bolaños López	Rodrigo Ramírez Quintana

- **Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)**

Integrante Propietario	Integrante Suplente
Edna Elena Vega Rangel	Silvia Cirse Díaz Duarte

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

5. ADMINISTRACIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

A. Clasificaciones contables y valores razonables

Las tablas a continuación muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2025, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable y con base en los modelos de negocio determinados por el Infonavit. Las tablas no incluyen información para los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

31 de marzo de 2025	Otros	Instrumentos de deuda bancaria	Instrumentos de capital	Instrumentos de deuda gubernamental	Total
Nota					
Valor en libros:					
IFN	5,072,544	118,805,523	241,907,367	449,070,347	814,855,781
IFCPI	-	25,018,813	-	78,150,442	103,169,255
Total	**5,072,544**	**143,824,336**	**241,907,367**	**527,220,789**	**918,025,036**
Valor razonable:					
Nivel 1	5,072,544	118,805,523	241,907,367	449,070,347	814,855,781
Nivel 2	-	25,018,813	-	78,150,442	103,169,255
Total	**5,072,544**	**143,824,336**	**241,907,367**	**527,220,789**	**918,025,036**

Los instrumentos de deuda corporativa tienen tasas de interés entre un 13.35% y 4.94% y sus vencimientos fluctúan entre cero y 46 años.

B. Medición de los valores razonables

Determinación del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumentos financieros medidos a valor razonable

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

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

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

	Valor Razonable Derechos de Cobro Fiduciarios
Valor Razonable al 31 de diciembre de 2024	**$3,255**
Ganancias (pérdida) por valuación	44
Valor razonable al 31 de marzo de 2024	**$3,299**

Transferencias fuera del Nivel 3

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

C. Administración de Riesgos

El Infonavit está expuesto a los siguientes riesgos discrecionales, no discrecionales y no cuantificables por su operación alineada con su visión y misión:

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

Políticas de administración de riesgos

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

Las políticas de administración de riesgos del Infonavit se establecen para identificar, evaluar y analizar los riesgos, establecer límites adecuados, monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas para la administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Instituto.

El Infonavit mediante diversas estrategias para promover la cultura en riesgos cuyo objetivo es permear valores, elementos y conocimiento sobre la toma de riesgos y las actividades de control relacionadas con base en los roles y responsabilidades del personal a fin de generar propiedad en la gestión de riesgos.

El Comité de Auditoría supervisa como la MATDO[15] monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Infonavit, y revisa la congruencia de la estrategia de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Infonavit. El área de Auditoría Interna realiza revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración de riesgos cuyos resultados se informan al Comité de Auditoría para mejorar la eficiencia, efectividad y sustentabilidad de los procesos y operaciones del Instituto con base en las Políticas Generales de Auditoría Interna, el Proceso General de Auditoria, y las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento.

La misión del Infonavit de dar soluciones financieras para que las personas trabajadoras derechohabientes accedan a una vivienda adecuada, así como administrar el saldo de la subcuenta de vivienda, demanda una estrategia general para elaborar, desarrollar e implementar una norma integral de administración de riesgos que contribuya al cumplimiento de la misión social del Infonavit. Es por ello por lo que en 2014 se creó la Coordinación General de Riesgos como un área independiente encargada de la medición y el control de los riesgos de crédito, riesgo de extensión, de contraparte, de mercado, de liquidez, de balance, operacional, legal, tecnológico, reputacional y estratégico a los que el Infonavit está expuesto en su actividad cotidiana, así como de mantener la solvencia de corto y largo plazo para garantizar su sustentabilidad.

En materia de Administración Integral de Riesgos, el Infonavit tiene planteados los siguientes objetivos:

- Establecer mecanismos que permitan realizar las actividades del Infonavit con los niveles de riesgo acordes con el patrimonio y capacidad operativa.
- Desarrollar políticas y procedimientos para administrar los tipos de riesgos cuantificables a los que se expone el Infonavit.
- Definir las funciones, actividades y responsabilidades en materia de administración de riesgos entre los distintos órganos colegiados, unidades administrativas y personal de operación y de apoyo.
- Identificar, medir, vigilar, limitar, informar y revelar los riesgos cuantificables a los que se encuentre expuesto el Infonavit, con el fin de cumplir los objetivos de negocio.
- Mantener el nivel de riesgo para las distintas actividades significativas de la entidad dentro de límites aprobados.

Además, el Infonavit cuenta con un Manual de Administración Integral de Riesgos que detalla los objetivos, lineamientos, políticas y metodologías aprobadas por el Comité de Riesgos y el Consejo de Administración y los procedimientos relacionados con la administración de los riesgos que enfrenta.

[15] MATDO (Máxima Autoridad en la Toma de Decisiones de Operación).

Administración de riesgos financieros

El Infonavit está expuesto a los siguientes riesgos financieros por su operación con instrumentos financieros:

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

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

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

	Valor de Mercado
Instrumentos financieros negociables	88%
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	3%
Instrumentos financieros recibidos en reporto	9%

Riesgo de Contraparte

El riesgo de contraparte se define como la pérdida potencial ante la falta de pago de una contraparte en las operaciones de inversión que efectúe el Instituto.

Entre los principales factores que se deben tomar en cuenta al medir este tipo de riesgo, se encuentran la calificación crediticia del emisor, su capacidad de pago, las pérdidas crediticias esperadas, ya sean por incumplimiento en pago de intereses o principal y la probabilidad de incumplimiento.

El objetivo en la administración del riesgo de contraparte es asegurar que el Instituto, al operar e invertir recursos con contrapartes o emisores, estime la exposición a este tipo de riesgo con instrumentos financieros tanto actual como futura, informando a las instancias correspondientes sobre los niveles que guarda.

La clasificación de los instrumentos financieros se realiza conforme a la Norma NIF C-2, considerando el modelo de negocio establecido por el Instituto con base en la gestión que se brinda a los activos financieros, y, si es aplicable, verifica que cumplan los criterios establecidos por las pruebas de Solamente Pagos de Principal e Interés (SPPI). Siguiendo esta metodología, los instrumentos del portafolio FANVIT han sido clasificados en su totalidad bajo el modelo de negocio de Instrumento Financiero Negociable (IFN). Por su parte, los instrumentos gestionados directamente por la Tesorería se dividen en IFN para instrumentos de compra/venta en directo de valores gubernamentales e Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (IFCPI) en el caso de los títulos recibidos en reporto y pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento (PRLV).

De acuerdo con la Norma NIF C-16, se debe reconocer la estimación de Pérdidas Crediticias Esperadas (PCE) por deterioro de los Instrumentos Financieros por Cobrar (IFC) clasificación que incluye los IFCPI y los Instrumentos Financieros para Cobrar y Vender (IFCV). Sin embargo, aquellos instrumentos clasificados como IFCPI que no prevean un incumplimiento en los próximos 12 meses o que cuenten con garantías/colaterales suficientes para cubrir su valor no requerirán reconocer deterioro. Los instrumentos clasificados como IFN no se ven afectados por el deterioro en los estados financieros.

Bajo estos modelos de negocio, se reconocen únicamente las inversiones en PRLV y Reportos gestionados por la Tesorería como IFCPI, las cuales se encuentran garantizadas por un colateral o garantía explícita. Al no preverse un evento de incumplimiento en los próximos 12 meses de estos instrumentos, no se requiere reconocer su deterioro.

Si bien no es requerido reconocer el deterioro de los instrumentos financieros, a manera de conocimiento se revela la pérdida crediticia esperada a 12 meses del periodo del último trimestre y de hace un año, estimada a partir de las probabilidades de incumplimiento implícitas en las sobretasas de mercado para las inversiones en instrumentos corporativos y para el caso de los reportos, la probabilidad de incumplimiento implícita de acuerdo con la calificación de sus contrapartes:

	mar-25		dic-24		mar-24	
Temporalidad	**Exposición (mdp)**	**Pérdida Esperada (mdp)**	**Exposición (mdp)**	**Pérdida Esperada (mdp)**	**Exposición (mdp)**	**Pérdida Esperada (mdp)**
12 meses	103,084	708	98,345	742	88,968	563

- Nota: Se considera exposición a instrumentos corporativos debido a que los instrumentos respaldados por el Gobierno Federal se les considera con una Probabilidad de Incumplimiento de cero.

Para instrumentos corporativos clasificados como IFN (13.27% del portafolio FANVIT), la Pérdida Esperada mostrada en la tabla anterior refleja el riesgo crediticio, calculada únicamente sobre aquellos instrumentos a los que les es aplicable este cálculo.

El cambio en la Pérdida Esperada trimestre a trimestre se debe a un decremento en la probabilidad de incumplimiento estimada y a una mayor concentración en instrumentos con alta calificación crediticia.

Los instrumentos IFCPI, que corresponden al portafolio Tesorería y están constituidos por operaciones de reporto y PRLV, no presentan exposición significativa al riesgo crediticio debido a que:

- Su plazo no excede los 28 días
- Cuentan con garantías gubernamentales o colaterales que cubren su valor
- No se prevé incumplimiento en el horizonte de inversión

Durante el periodo de enero a marzo de 2025, se registró un cambio de calificación crediticia en instrumentos financieros de la siguiente forma:

- Se degradó una calificación crediticia

La depreciación fue de un notch[16]. El movimiento de esta calificación crediticia no afectó considerablemente al cálculo de la pérdida esperada.

El Instituto gestiona la concentración del riesgo mediante límites establecidos por contraparte y calificación crediticia, monitoreando diariamente las calificaciones y condiciones de mercado que pudieran impactar la probabilidad de incumplimiento. El cambio en la calificación crediticia durante el trimestre, como se detalla anteriormente, no representó un impacto en el perfil de riesgo del portafolio.

La calidad crediticia de las inversiones en instrumentos financieros de renta fija realizadas por el FANVIT y la Tesorería al cierre de marzo de 2025 se resume de la siguiente manera.

Calidad Crediticia	**%**
Gubernamental	82.61%
AAA	15.11%
AA+	0.83%
AA	1.03%
AA-	0.35%
A+	0.06%
D	0.01%
Total	**100%**

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

Al cierre de marzo de 2025, el portafolio FANVIT estaba compuesto, principalmente, por inversiones en Renta Fija (73.10%), con una mayor concentración en papel gubernamental (59.83%).

Riesgo de mercado

En el Manual de Administración Integral de Riesgos, el Riesgo de Mercado se define como:

La pérdida potencial por cambios en los factores de riesgo que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas u operaciones causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio, índices de precios, entre otros.

El objetivo de la función de administración del riesgo de mercado es llevar a cabo el análisis, evaluación y seguimiento de las posiciones sujetas a este tipo de riesgo con el objetivo de garantizar el cumplimiento a los límites establecidos por el Consejo de Administración. Para tal efecto, se estimarán las pérdidas potenciales ocasionadas por variaciones en los factores de riesgos, que inciden en el valor de mercado de las diversas inversiones.

La tenencia de diferentes tipos de activos resulta en exposición a riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés y riesgo en cambio de precios, todos ellos componentes del riesgo de mercado, lo que podría afectar el rendimiento de las inversiones en instrumentos financieros contenidas en los portafolios de Tesorería y Fanvit. Es esencial llevar a cabo una gestión adecuada del riesgo de mercado en los portafolios de inversión, esto permitirá proteger su rendimiento, los cuales tienen un impacto directo en la remuneración a la subcuenta de vivienda de las personas derechohabientes.

El Infonavit cuantifica el riesgo de mercado mediante la metodología conocida como Valor en Riesgo (VaR por sus siglas en inglés), que se define como la pérdida máxima esperada que podría registrar un portafolio de instrumentos financieros en un día a un nivel de confianza de 97.5%; el cálculo se realiza mediante matrices de escenarios de pérdidas y ganancias que proporciona el Proveedor de Precios y que son construidos mediante el método de Simulación Histórica a 1,000 días. Adicionalmente, el Infonavit realiza la evaluación de pérdidas y ganancias ante escenarios de sensibilidad y escenarios de estrés.

i. Exposición y Valor en Riesgo por portafolio, moneda y patrimonio contable

La metodología de riesgo de mercado se aplica a las inversiones en instrumentos financieros del Infonavit.

Para la cuantificación del consumo de límites de riesgos de mercado, el Infonavit considera el valor porcentual del VaR respecto al Activo Neto. El Activo Neto representa el valor activo del portafolio de inversión eliminando el efecto de operaciones en tránsito y de provisiones por concepto de depreciación e irrecuperabilidad.

Al cierre de marzo de 2025, el VaR de mercado del portafolio Fanvit aumentó 3 pb, de 0.53% a 0.56%, debido a la volatilidad en tasas de interés y tipo de cambio.

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

En conjunto, el portafolio Infonavit (Fanvit y Tesorería) disminuyó su VaR porcentual en 1 pb, de 0.51% a 0.50%, como resultado del aumento del activo neto de la Tesorería, que favoreció una mayor inversión en liquidez y menor exposición al riesgo.

El consumo de los límites de riesgo de mercado tanto para el portafolio del Fanvit y de la Tesorería se encontraron por debajo del límite vigente a lo largo del primer trimestre de 2025.

Consumo de límites de VaR de Mercado por portafolio

	Activo Neto (AN)	VaR (Mar25)	VaR/AN %	Límite*
Fanvit	816,106,388	4,585,023	0.56%	0.90%
Tesorería	103,169,254	-	0.00%	0.02%
Infonavit	**919,275,642**	**4,585,023**	**0.50%**	**0.85%**

- Considera inversiones en instrumentos financieros y divisas.

AN: Representa el valor activo eliminando el efecto de operaciones en tránsito y de provisiones por concepto de depreciación e irrecuperabilidad.
* El H. Consejo de Administración (HCA) del INFONAVIT en su Sesión Ordinaria (SO) 905 aprobó la actualización de límites de Riesgo de Mercado, entrando en vigor el 1 de noviembre 2024.

Desde la perspectiva del portafolio por moneda, al cierre de marzo de 2025, la moneda nacional registró una disminución de 2 pb en su VaR porcentual, mientras que el dólar y la UDI presentaron incrementos. Estos movimientos en los VaR porcentuales reflejan el impacto de la volatilidad del mercado durante el periodo.

Valor de Mercado y VaR por Moneda

Moneda	Valor de Mercado (Mar25)	VaR (Mar25)	%VM
MXN	534,298,435	2,630,254	0.49%
UDI	172,581,782	1,079,893	0.63%
USD	211,149,946	3,203,733	1.52%
Infonavit	**918,030,164**	**4,585,023**	**0.50%**

El VaR respecto al patrimonio contable del Instituto ($340,285,653), disminuyó 3 pb en comparación al cierre de diciembre 2024.

VaR respecto al Patrimonio Contable

Portafolio	VaR (Mar25)	%PC
Fanvit	4,585,023	1.35%
Tesorería	-	0.00%
Infonavit	**4,585,023**	**1.35%**

ii. Sensibilidad a riesgo de moneda, tasas de interés y precios

En los escenarios de sensibilidad se simulan movimientos en los factores de riesgo (tasas, precios, tipos de cambio). Los resultados mostrados son estimaciones de las pérdidas y/o ganancias asociadas a las inversiones en instrumentos financieros ante dichos escenarios comparados contra el valor de mercado actual. Estos resultados están redondeados al entero más cercano, por lo que su suma directa podría no coincidir con el total.

Para el caso de los escenarios de renta fija, la sensibilidad ante cambios en las tasas de rendimiento se estima a partir de la duración y convexidad del instrumento reportadas por el proveedor de precios. La renta variable considera impactos porcentuales en precios y en el último tipo de cambio observado, así como el cambio de divisas se refiere a una depreciación del peso respecto del dólar.

Barranca del Muerto 280, Guadalupe Inn, Álvaro Obregón, 01020 Ciudad de México, CDMX

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

	+ 100 PB	- 100 PB
Sensibilidad Total Infonavit =	**(27,558,706)**	**31,006,907**
	Por factor de riesgo	
Sensibilidad a tasas de interés =	(31,050,286)	34,498,487
Sensibilidad a renta variable =	1,783,264	(1,783,264)
Sensibilidad a tipos de cambio =	1,708,316	(1,708,316)

iii. Valores promedio

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

Enero–Marzo 2025	Valor de Mercado (mdp)	Activo Neto (AN)	VaR (%AN)
Tesorería	69,720,778	69,777,183	0.00%
FANVIT	798,520,387	798,655,045	0.55%
Infonavit	**868,241,165**	**868,432,228**	**0.51%**

* Considera inversiones en instrumentos financieros y divisas.

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

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

Enero – Marzo 2025	VaR (%PC)
Tesorería	0.00%
FANVIT	1.33%
Infonavit	**1.33%**

Riesgo de liquidez

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

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

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Infonavit tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros y con sus necesidades de fondeo de créditos hipotecarios para distintos fines, mismos que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque del Infonavit para administrar la liquidez es asegurar, en medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen o cuando se presenta la contingencia de su obligación, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas extraordinarias o arriesgar la reputación del Infonavit. El Infonavit utiliza distintos métodos para la medición del riesgo de liquidez que permiten monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno mediante la gestión en las inversiones.

El monitoreo del riesgo de liquidez en el balance se realiza mediante la vigilancia de los niveles del Saldo Mínimo de Liquidez (SML), monto que considera los principales conceptos de flujo diario de ingresos y egresos propios de la operación del Instituto: amortizaciones de la cartera hipotecaria, aportaciones patronales a favor de los trabajadores, entrega de depósitos correspondientes a la subcuenta de vivienda a la edad del retiro y el programa crediticio para el fondeo de créditos hipotecarios. El consumo del SML revela el grado de acercamiento del saldo observado de la tesorería con respecto del nivel mínimo aprobado, nivel que para 2025 se mantiene en un mínimo de 10,000 millones de pesos. Al cierre de marzo de 2025, el SML presentó los siguientes niveles:

Consumo de límites Saldo Mínimo de Liquidez

Saldo Tesorería	Límite	SML (Mar 2025)
103,049,708	10,000,000	1,030%

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

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

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

Al cierre de marzo de 2025, el Coeficiente de Cobertura de Liquidez mostró los siguientes niveles:

Consumo de límites Coeficiente de Cobertura de Liquidez

Activos Líquidos Computables	Flujo Neto de Salidas	CCL (Dic 2024)
662,241,343	214,404,400	308.88%

Monto de los Activos Ponderados Sujetos a Riesgo

Activos en riesgo

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

A continuación, se desglosan los activos ponderados sujetos a riesgo de mercado:

Concepto	Importe de posiciones equivalentes	Requerimientos por pérdidas inesperadas
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	2,085,586,067	23,120,425
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	75,930,892	470,181
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's	178,198,978	12,401,074
Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general	300,189,160	644,176
Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio	106,489	12,779
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	244,027,869	39,772,501

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

Desglose de los activos ponderados sujetos a riesgo de crédito

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento por pérdidas inesperadas
Grupo II (ponderados al 20%)	162,204	12,976
Grupo III (ponderados al 20%)	866,745	69,340
Grupo III (ponderados al 50%)	2,458	197
Grupo IV (ponderados al 20%)	3,834,104	306,728
Grupo V (ponderados al 20%)	50,569	4,046
Grupo VI (ponderados al 50%)	183,526,188	14,682,095
Grupo VI (ponderados al 75%)	129,582,512	10,366,601
Grupo VI (ponderados al 100%)	904,748,765	72,379,901
Grupo VII (ponderados al 20%)	13,191,252	1,055,300
Grupo VII (ponderados al 50%)	7,184,213	574,737
Grupo VII (ponderados al 100%)	385,756	30,860
Grupo VII (ponderados al 1250%)	635,850	50,868
Grupo IX (ponderados al 125%)	231,731,786	18,538,543
Grupo X (ponderados al 100%)	95,710,433	7,656,835
Grupo XI (ponderados al 1250%)	220,312,364	17,624,989

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

Total activos ponderados sujetos a riesgos

Tipo de riesgo	Requerimientos por pérdidas inesperadas	Activos ponderados por riesgo totales
Crédito	143,354,016	1,791,925,199
Mercado	76,421,136	955,264,196
Operacional	9,498,842	118,735,528
Totales	**229,273,994**	**2,865,924,923**

Evaluación de Suficiencia Patrimonial

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

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

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

Riesgo de crédito

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

Número de créditos	Saldo	Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Prob. Incumplimiento (1)	% Severidad (1)
5,727,903	$1,869,287,841	$181,305,967	$63,991,430	$245,297,397	23.1%	21.2%

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

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

	% Prob. Incumplimiento (1)	% Severidad (1)	Saldo	Riesgo crédito	Cobertura Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Reservado
ROA	8.7%	14.1%	$1,276,413,454	$27,535,271	2.2%	$32,089,713	$59,624,984	4.7%
REA	59.7%	38.1%	$529,076,131	$152,110,523	28.8%	$29,164,416	$181,274,939	34.3%
PRÓRROGA	8.6%	23.5%	$63,798,256	$1,660,173	2.6%	$2,737,301	$4,397,474	6.9%
TOTAL	23.1%	21.2%	$1,869,287,841	$181,305,967	9.7%	$63,991,430	$245,297,397	13.1%

	% Prob. Incumplimiento (1)	% Severidad (1)	Saldo	Riesgo crédito	Cobertura Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Reservado
Etapa 1	6.0%	16.8%	$1,502,436,981	$24,721,004	1.6%	$62,685,837	$87,406,841	5.8%
Etapa 2	61.8%	34.0%	$36,248,598	$10,425,844	28.8%	$459,765	$10,885,609	30.0%
Etapa 3	96.7%	39.8%	$330,602,262	$146,159,119	44.2%	$845,828	$147,004,947	44.5%
TOTAL	23.1%	21.2%	$1,869,287,841	$181,305,967	9.7%	$63,991,430	$245,297,397	13.1%

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

Riesgo Operacional, legal y tecnológico

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

La metodología que sigue el Infonavit tiene fundamento en la gestión de riesgos considerando su identificación, evaluación, mitigación y monitoreo de los riesgos inherentes a los procesos y nuevos productos que reflejan el quehacer de cada una de las áreas de Infonavit, determinando sus exposiciones y sus correspondientes causas y efectos, así como la estrategia a implementar sobre la respuesta al riesgo.

La evaluación del riesgo se basa de primera instancia en un enfoque cualitativo para determinar la probabilidad de ocurrencia y su posible impacto bajo parámetros previamente establecidos. En cambio, el enfoque cuantitativo busca a través de modelos estadísticos medir la pérdida esperada y no esperada.

Por otro lado, se determinan indicadores y niveles de tolerancia, para que con base en el apetito al riesgo que se desea asumir, se observe el comportamiento de éstos con el fin de que se establezcan acciones correctivas en caso de que los umbrales se excedan.

Riesgo legal refiere como la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones en relación con las operaciones que el Infonavit, lleva a cabo.

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

Riesgo tecnológico se define como la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios con los clientes o derechohabientes del Infonavit. Para la administración del riesgo tecnológico se identifican, analizan, evalúan y comunican los riesgos de mayor importancia que podrían comprometer la operación del Instituto, generando reportes periódicos donde se plasman los riesgos priorizados, que a su vez consolidan los riesgos tecnológicos de mayor importancia para el Instituto.

Como parte del Proceso para la Administración del Riesgo Tecnológico, la fase de Identificación se enfoca en establecer las diferentes amenazas que puedan comprometer los sistemas Institucionales y que exploten vulnerabilidades tecnológicas, tomando como apoyo diversas fuentes de información que identifican dichas amenazas, su intención o motivación, y vulnerabilidades, para así proceder a la identificación de escenarios de riesgo tecnológico, los roles y responsables, y su perfilamiento. Adicionalmente, y durante la fase de Análisis y Evaluación se aplican cuestionarios al personal operativo, estratégico y tecnológico del Instituto; con dichos insumos se analizan los riesgos a través de un enfoque híbrido, análisis cualitativo y cuantitativo, para calcular así el nivel de riesgo considerando los valores del impacto y la probabilidad de los riesgos tecnológicos.

Posteriormente, se lleva el monitoreo a través de indicadores de riesgo (KRIs por sus siglas en inglés), y el seguimiento a los niveles de tolerancia definidos previamente, con relación al apetito al riesgo que se desea asumir; a través de este monitoreo se solicitan las acciones de mitigación a los responsables del tratamiento de los indicadores fuera de niveles tolerables. La comunicación de la gestión de riesgos tecnológicos se realiza a través del Informe de Riesgos, reportado mensualmente a la Contraloría General y a Auditoría de TI y trimestralmente al Consejo de Administración.

Informe de las consecuencias y pérdidas que generaría la materialización de los riesgos operacionales Identificados.

En materia de riesgo operacional, al primer trimestre de 2025, la tolerancia máxima de los eventos materializados se monitorea con respecto al patrimonio cuyo impacto se encuentra dentro de niveles aceptables. De las incidencias presentadas durante el primer trimestre de 2025, el 36% es atribuible a fraudes externos (suplantación de identidad en créditos hipotecarios L-II), el 43 % a ejecución, entrega y gestión de proceso y el restante, a desastres naturales y otros acontecimientos externos. Cabe señalar que, estos eventos materializados se contabilizan de acuerdo con las categorías establecidas por la CNBV.

Respecto al riesgo legal, el Infonavit está expuesto a demandas promovidas por y en contra de índole civil, mercantil y penal. Las áreas jurídicas del Instituto determinan la contingencia de éstas y el monto en riesgo para establecer la pérdida potencial o pasivo contingente. Al 31 de marzo 2025, el pasivo contingente por juicios en proceso asciende a $369,229 los cuales se encuentran debidamente reservados.

Con relación al riesgo tecnológico en diciembre de 2024, se aprobó el Portafolio de Riesgos Tecnológicos 2024, el cual monitorea y da seguimiento a 8 riesgos y 41 indicadores (incluyendo 7 exclusivos para FANVIT). De acuerdo con la periodicidad establecida, en marzo de 2025, se monitorearon 4 riesgos de los cuales, uno se mantiene dentro de los niveles aceptables conforme a lo establecido por los dueños de los indicadores, y 3 presentan niveles no tolerables, de los 18 indicadores reportados, 4 se encuentran en nivel no tolerable, 2 en tolerable y 12 en nivel aceptable.

La Coordinación General de Riesgos realiza actividades con las áreas involucradas para regresar los riesgos e indicadores con desviaciones, a niveles aceptables.

Informe sobre la situación de los riesgos no cuantificables

En lo que corresponde al riesgo reputacional, está asociado a una percepción negativa de la Institución que reduce la confianza e integridad por parte de los clientes, contrapartes, inversores o analistas. Esta clase de riesgo afecta adversamente la capacidad del Infonavit para mantener las relaciones comerciales existentes, establecer nuevas y continuar accediendo a fuentes de fondeo.

Por otro lado, el riesgo estratégico se relaciona con posibles fallas o deficiencias en la toma de decisiones, estrategias y desarrollo de las actividades en el modelo de negocio que inciden en los resultados esperados para alcanzar los objetivos acordados por la Institución dentro de su plan estratégico.

Durante el primer trimestre del 2025, se monitorea y se da seguimiento a los respectivos niveles de tolerancia de 16 indicadores de riesgo reputacional y 2 indicadores para el riesgo estratégico.

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

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

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

6. 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 Articulo 24 fracción II del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (vigente al momento de su actualización)[17] 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 2024, para la consideración del Comité de Auditoría en la sesión ordinaria número 229 del once de abril de dos mil veinticuatro, la cual fue aprobada mediante la Resolución RCA- 13414-04/24 por el H. Consejo de Administración el veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro.

[17] Dentro del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores vigente, publicado en el DOF el 3 de abril de 2025, dicho fundamento ahora se encuentra en el Artículo 17°, Fracción II.

Sistema de Control Interno

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

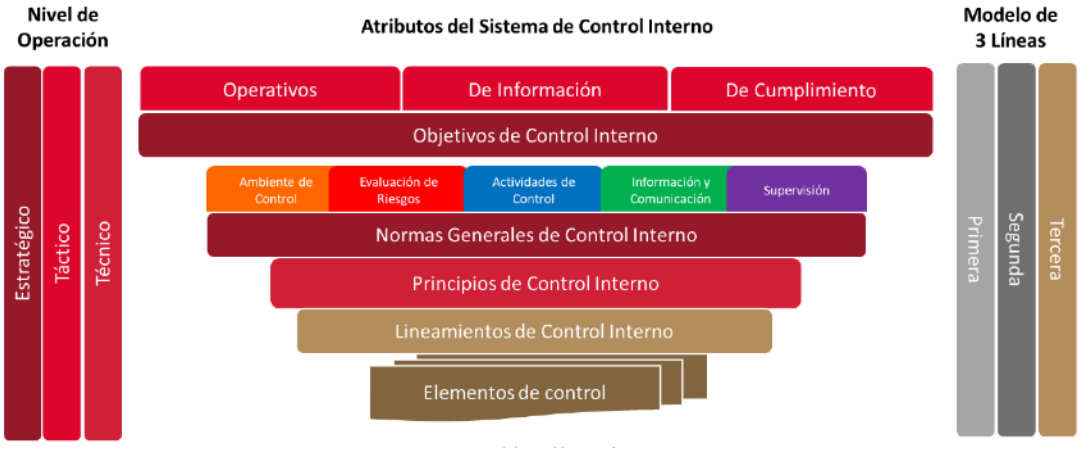
1. Procurar que los mecanismos de operación sean acordes con las estrategias y fines del Instituto, que permitan prever, identificar, administrar, dar seguimiento y evaluar los riesgos que puedan derivarse del desarrollo de su objeto, con el propósito de minimizar las posibles pérdidas en las que puedan 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:

- Categorias 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.

Categorias 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.

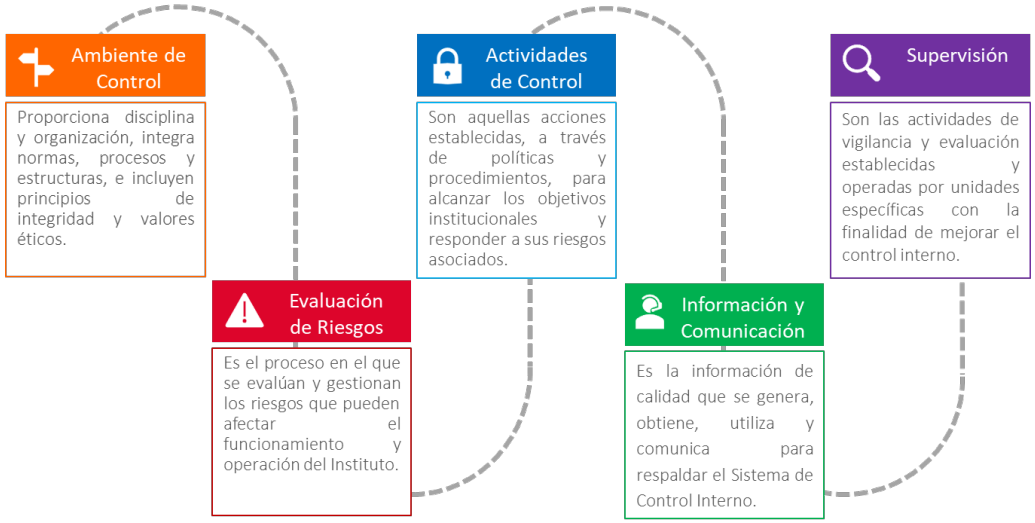
De Cumplimiento

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.

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.

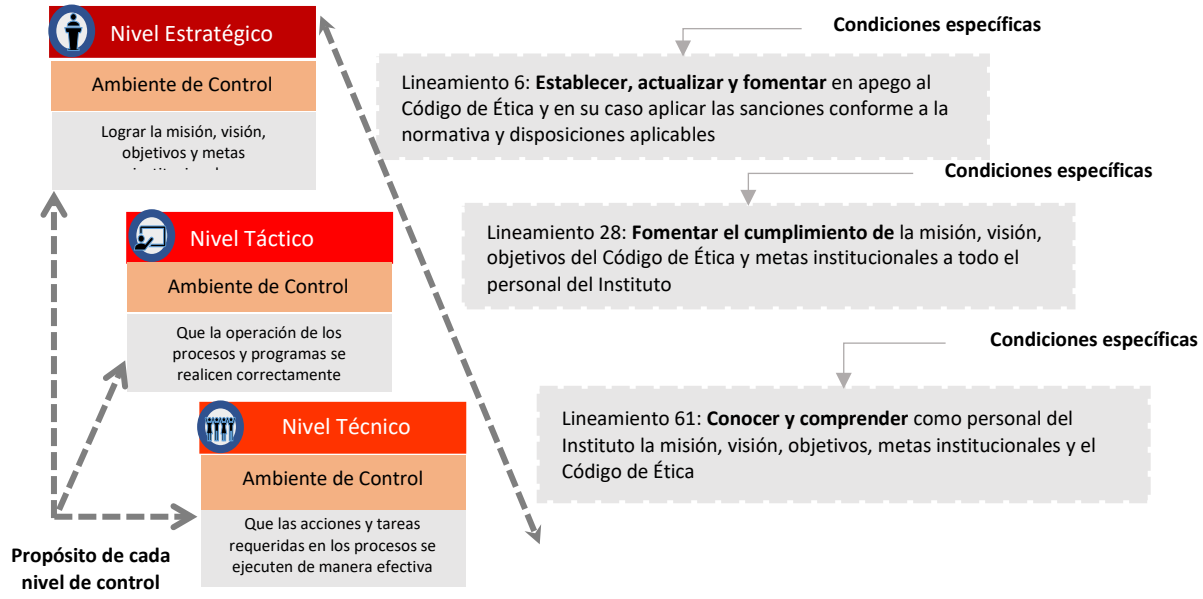
Niveles de Control Interno

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.

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



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

Elementos de Control

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

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

a) Ambiente de Control
   - Estatuto Orgánico.
   - Manual General de Organización / descripciones de puesto.
   - Plan de Labores y Financiamiento.
   - Plan Estratégico Financiero.
   - Portafolio de proyectos institucionales.
   - 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.

- Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno.
- Normativa de Recursos Humanos.
- Código de Ética.
- Guía de responsabilidad social de los proveedores del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
- Línea de denuncias.
- 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.
- Manual del Sistema Integral de Calidad

b) Evaluación de Riesgos

- Manual de Administración Integral de Riesgos (MAIR).
- Oficina de Prevención de Pérdidas y Fraudes (OPPF).
- Reporte de Vulnerabilidades.
- Informes de riesgos.
- Matrices de riesgos y controles.
- Análisis de Impacto al Negocio (BIA).

c) Actividades de Control

- Marco Normativo Institucional de Gobierno de Procesos.
- Marco Normativo del Equipo de Gestión de Control Consolidado (Informes Trimestrales).
- Normativa de adquisiciones y licitaciones públicas para adquisiciones y arrendamientos y contratación de servicios.
- Políticas y lineamientos de adquisiciones y arrendamientos.
- Oficina de proyectos.
- Normativa relativa a la aprobación de nuevos productos[18].
- Matrices de riesgos y controles.
- Indicadores de desempeño.
- Indicadores de servicio.
- Control de activo fijo y activos de información.
- Flujos contables y operativos.
- Conciliaciones contables-operativas.
- Plan de Continuidad de Negocio (BCP).
- Plan de Recuperación de Desastres (DRP).
- Planes de trabajo para la atención de observaciones, recomendaciones y hallazgos.
- Manual Institucional de la Actividad Crediticia (MIAC).
- Manual General de Políticas de Control Interno.
- Políticas Institucionales para Seguridad de la Información .
- Protocolo de Desastres Naturales.

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

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

e) Supervisión
   - Actas de Órganos 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.
   - 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.

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

Consideraciones finales

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

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

7. ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODOS ANTERIORES

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

Gobierno de México | INFONAVIT

ANEXO I

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 31 DE ENERO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	ENERO 2025	DICIEMBRE 2024	ENERO 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**874,051**	**1,285,947**	**460,092**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	787,440,151	776,220,562	641,871,134
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	29,107,419	18,055,049	11,909,993
Instrumentos financieros recibidos en reporto	57,431,812	26,383,137	62,686,535
	873,979,382	**820,658,748**	**716,467,662**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	1,069,464,285	1,093,644,338	1,007,558,947
Régimen especial de amortización	217,207,103	203,940,310	203,670,789
Cartera en prórroga	58,206,902	46,507,445	68,096,840
	1,344,878,290	1,344,092,093	1,279,326,576
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	126,280,126	129,232,220	109,605,444
Régimen especial de amortización	20,523,440	16,513,558	15,020,510
Cartera en prórroga	4,253,892	3,866,431	4,915,513
	151,057,458	149,612,209	129,541,467
Amortizaciones pendientes de individualizar	(3,637,639)	(39,265,687)	(4,439,929)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,492,298,109**	**1,454,438,615**	**1,404,428,114**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	1,939,101	8,207,573	2,393,414
Régimen especial de amortización	28,063,955	28,498,929	28,623,004
Cartera en prórroga	449,625	863,200	649,051
	30,452,681	37,569,702	31,665,469
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	378,232	811,162	445,842
Régimen especial de amortización	2,111,395	2,327,842	1,963,326
Cartera en prórroga	43,606	106,999	48,572
	2,533,233	3,246,003	2,457,740
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**32,985,914**	**40,815,705**	**34,123,209**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3			
Créditos comerciales			
Actividad empresarial o comercial			
Financiamiento a Desarrolladores	1,283,906	1,283,906	1,362,453
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	37,363,234	52,776,758	45,008,143
Régimen especial de amortización	238,503,977	224,701,207	223,258,536
Cartera en prórroga	977,775	2,144,950	3,787,206
	276,844,986	279,622,915	272,053,885
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	5,960,203	7,821,663	7,169,012
Régimen especial de amortización	44,639,808	42,945,020	40,123,741
Cartera en prórroga	124,898	314,290	414,263
	50,724,909	51,080,973	47,707,016
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**328,853,801**	**331,987,794**	**321,123,354**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,854,137,824**	**1,827,242,114**	**1,759,674,677**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	(639,967)	(714,732)	(16,337,348)
(-) MENOS :			
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(254,572,619)	(249,869,633)	(245,954,765)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	**1,598,925,238**	**1,576,657,749**	**1,497,382,564**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**22,785,224**	**84,984,112**	**26,083,329**
RESERVA TERRITORIAL	**10,842**	**10,842**	**10,973**
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	**9,714,948**	**10,172,698**	**11,268,024**
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	**7,313,289**	**7,304,792**	**6,471,747**
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**4,013,024**	**4,047,546**	**4,028,468**
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**212,079**	**218,991**	**237,488**
TOTAL ACTIVO	**2,517,828,077**	**2,505,341,425**	**2,262,410,347**

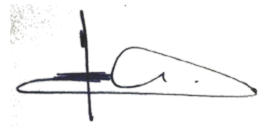
PASIVO	ENERO 2025	DICIEMBRE 2024	ENERO 2024
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES			
Fondo de ahorro	6,758,445	6,760,283	6,603,841
Sistema de ahorro para el retiro	2,124,564,521	2,095,533,692	1,910,547,046
	2,131,322,966	**2,102,293,975**	**1,917,150,887**
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**223,687**	**227,530**	**247,827**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,049,357	1,567,285	976,990
Acreedores por liquidación de operaciones	11,623	1,987,764	1,810,652
Contribuciones por pagar	178,452	211,730	169,515
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	68,866,816	96,307,862	65,231,898
	70,106,248	**100,074,641**	**68,189,055**
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	**2,117,163**	**2,113,107**	**2,154,603**
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**5,795**	**2,670**	**4,518**
TOTAL PASIVO	**2,203,775,859**	**2,204,711,923**	**1,987,746,890**
PATRIMONIO CONTABLE			
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	**56,509,557**	**56,509,557**	**56,509,557**
Aportaciones			
PATRIMONIO GANADO			
Reserva de patrimonio	10,875,380	10,875,380	10,875,380
Resultados acumulados	233,244,565	196,218,955	207,199,692
Resultado integral	13,422,716	37,025,610	78,828
	257,542,661	**244,119,945**	**218,153,900**
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**314,052,218**	**300,629,502**	**274,663,457**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**2,517,828,077**	**2,505,341,425**	**2,262,410,347**

CUENTAS DE ORDEN	ENERO 2025	DICIEMBRE 2024	ENERO 2024
Compromisos crediticios	15,491,033	16,804,182	14,814,715
Bienes en administración	82,994,613	85,008,183	100,817,689
Colaterales recibidos por la entidad	57,277,725	26,402,628	62,710,249
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	58,939,569	57,855,105	56,222,822
Otras cuentas de registro	847,663,712	848,627,601	771,306,247

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

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

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



José María Del Olmo Blanco
Contador General

ANEXO I

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

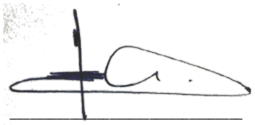
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS DEL 1° AL 31 DE ENERO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

	ENERO 2025	DICIEMBRE 2024	ENERO 2024
Ingresos por intereses	16,556,755	218,190,022	17,180,225
Gastos por intereses	(7,219,529)	(136,119,742)	(9,182,325)
MARGEN FINANCIERO	**9,337,226**	**82,070,280**	**7,997,900**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(7,191,130)	(57,777,339)	(5,791,747)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**2,146,096**	**24,292,941**	**2,206,153**
Comisiones y tarifas cobradas	692,966	5,162,610	700,258
Comisiones y tarifas pagadas	(22,063)	(245,980)	(22,043)
Resultado por intermediación	12,131,909	34,282,983	(1,593,176)
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(660,415)	(12,409,265)	(388,741)
Gastos de Administración, operación y vigilancia	(865,777)	(14,057,679)	(823,623)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**13,422,716**	**37,025,610**	**78,828**
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	**13,422,716**	**37,025,610**	**78,828**
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	**13,422,716**	**37,025,610**	**78,828**

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

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



José María Del Olmo Blanco
Contador General

ANEXO II

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS AL 28 DE FEBRERO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	FEBRERO 2025	ENERO 2025	FEBRERO 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**860,205**	**874,051**	**432,160**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	804,825,772	787,440,151	655,715,143
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	25,111,300	29,107,419	11,913,720
Instrumentos financieros recibidos en reporto	41,659,112	57,431,812	34,195,151
	871,596,184	**873,979,382**	**701,824,014**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	1,099,179,709	1,069,464,285	1,023,840,488
Régimen especial de amortización	197,031,187	217,207,103	203,623,050
Cartera en prórroga	45,409,379	58,206,902	54,773,473
	1,341,620,275	1,344,878,290	1,282,237,011
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	133,076,689	126,280,126	111,725,301
Régimen especial de amortización	16,670,451	20,523,440	15,469,454
Cartera en prórroga	3,376,839	4,253,892	4,272,217
	153,123,979	151,057,458	131,466,972
Amortizaciones pendientes de individualizar	(36,084,795)	(3,637,639)	(32,269,570)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,458,659,459**	**1,492,298,109**	**1,381,434,413**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	8,520,667	1,939,101	7,948,867
Régimen especial de amortización	36,565,636	28,063,955	32,115,530
Cartera en prórroga	481,061	449,625	471,357
	45,567,364	30,452,681	40,535,754
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	856,570	378,232	758,725
Régimen especial de amortización	2,601,577	2,111,395	2,351,872
Cartera en prórroga	37,882	43,606	41,691
	3,496,029	2,533,233	3,152,288
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**49,063,393**	**32,985,914**	**43,688,042**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3			
Créditos comerciales			
Actividad empresarial o comercial			
Financiamiento a Desarrolladores	1,283,171	1,283,906	1,361,487
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	47,932,604	37,363,234	50,371,336
Régimen especial de amortización	233,502,924	238,503,977	223,861,360
Cartera en prórroga	834,097	977,775	3,866,577
	282,269,625	276,844,986	278,099,273
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	7,315,021	5,960,203	7,657,304
Régimen especial de amortización	43,530,151	44,639,808	39,967,113
Cartera en prórroga	129,533	124,898	399,866
	50,974,705	50,724,909	48,024,283
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**334,527,501**	**328,853,801**	**327,485,043**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,842,250,353**	**1,854,137,824**	**1,752,607,498**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	(521,533)	(639,967)	(14,923,967)
(-) MENOS :			
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(256,364,790)	(254,572,619)	(249,908,384)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	**1,585,364,030**	**1,598,925,238**	**1,487,775,147**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**84,828,206**	**22,785,224**	**80,904,405**
RESERVA TERRITORIAL	**10,842**	**10,842**	**10,936**
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	**9,775,796**	**9,714,948**	**11,162,325**
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	**7,317,311**	**7,313,289**	**6,417,482**
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**3,977,900**	**4,013,024**	**4,016,341**
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**215,001**	**212,079**	**249,354**
TOTAL ACTIVO	**2,563,945,475**	**2,517,828,077**	**2,292,792,164**

PASIVO	FEBRERO 2025	ENERO 2025	FEBRERO 2024
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES			
Fondo de ahorro	6,756,587	6,758,445	6,600,883
Sistema de ahorro para el retiro	2,125,236,234	2,124,564,521	1,916,199,628
	2,131,992,821	**2,131,322,966**	**1,922,800,511**
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**227,492**	**223,687**	**261,536**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,180,350	1,049,357	1,229,975
Acreedores por liquidación de operaciones	12,782	11,623	-
Contribuciones por pagar	311,049	178,452	316,475
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	95,317,712	68,866,816	88,110,535
	96,821,893	**70,106,248**	**89,656,985**
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	**2,127,800**	**2,117,163**	**2,100,286**
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**6,716**	**5,795**	**4,201**
TOTAL PASIVO	**2,231,176,722**	**2,203,775,859**	**2,014,823,519**
PATRIMONIO CONTABLE			
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	**56,509,557**	**56,509,557**	**56,509,557**
Aportaciones			
PATRIMONIO GANADO			
Reserva de patrimonio	10,875,380	10,875,380	10,875,380
Resultados acumulados	233,244,565	233,244,565	207,072,211
Resultado integral	32,139,251	13,422,716	3,511,497
	276,259,196	**257,542,661**	**221,459,088**
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**332,768,753**	**314,052,218**	**277,968,645**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**2,563,945,475**	**2,517,828,077**	**2,292,792,164**

CUENTAS DE ORDEN	FEBRERO 2025	ENERO 2025	FEBRERO 2024
Compromisos crediticios	16,872,563	15,491,033	20,963,238
Bienes en administración	82,990,503	82,994,613	100,730,977
Colaterales recibidos por la entidad	41,656,748	57,277,725	34,275,957
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	60,175,726	58,939,569	57,957,343
Otras cuentas de registro	848,711,706	847,663,712	773,003,676

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 28 de febrero de 2025 es de $20,086,436 miles de pesos.

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

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

José María Del Olmo Blanco
Contador General

ANEXO II

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 28 DE FEBRERO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

	FEBRERO 2025	ENERO 2025	FEBRERO 2024
Ingresos por intereses	32,723,326	16,556,755	33,881,715
Gastos por intereses	(13,788,653)	(7,219,529)	(18,577,537)
MARGEN FINANCIERO	**18,934,673**	**9,337,226**	**15,304,178**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(11,165,624)	(7,191,130)	(11,492,198)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**7,769,049**	**2,146,096**	**3,811,980**
Comisiones y tarifas cobradas	837,485	692,966	871,560
Comisiones y tarifas pagadas	(42,733)	(22,063)	(41,845)
Resultado por intermediación	26,904,972	12,131,909	2,067,483
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(1,643,672)	(660,415)	(1,489,610)
Gastos de Administración, operación y vigilancia	(1,685,850)	(865,777)	(1,708,071)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**32,139,251**	**13,422,716**	**3,511,497**
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	**32,139,251**	**13,422,716**	**3,511,497**
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	**32,139,251**	**13,422,716**	**3,511,497**

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

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

José María Del Olmo Blanco
Contador General