Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

Información Financiera al 30 de septiembre de 2025

Contenido

1. Estados Financieros Básicos Consolidados

    a) Estados de situación financiera consolidados
    b) Estados de resultado integral 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 resultado integral 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. Estados de resultados integral consolidados
    III. Estados de situación financiera consolidados
    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 (julio y agosto 2025)

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

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	SEPTIEMBRE 2025	JUNIO 2025	SEPTIEMBRE 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**1,083,635**	**1,231,201**	**918,458**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	869,101,008	820,646,673	763,308,443
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	47,202,751	40,058,767	12,010,542
Instrumentos financieros recibidos en reporto	88,774,168	59,550,399	64,012,004
	1,005,077,927	**920,255,839**	**839,330,989**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	1,132,987,778	1,123,580,381	1,055,730,232
Régimen especial de amortización	170,542,514	191,798,382	204,825,040
Cartera en prórroga	50,359,899	46,130,532	55,816,432
	1,353,890,191	1,361,509,295	1,316,371,704
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	149,215,943	141,787,490	121,981,945
Régimen especial de amortización	15,861,663	16,803,268	16,428,686
Cartera en prórroga	4,442,498	3,468,391	3,787,408
	169,520,104	162,059,149	142,198,039
Amortizaciones pendientes de individualizar	(5,379,467)	(37,418,769)	(9,510,939)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,518,030,828**	**1,486,149,675**	**1,449,058,804**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	3,055,756	8,902,659	2,261,350
Régimen especial de amortización	26,960,754	35,350,885	28,204,182
Cartera en prórroga	181,492	450,287	480,103
	30,198,002	44,703,831	30,945,635
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	587,840	824,875	595,580
Régimen especial de amortización	2,256,856	2,945,197	2,180,588
Cartera en prórroga	18,847	16,336	42,605
	2,863,543	3,786,408	2,818,773
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**33,061,545**	**48,490,239**	**33,764,408**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3			
Créditos comerciales			
Actividad empresarial o comercial			
Financiamiento a Desarrolladores	1,266,305	1,279,878	1,286,321
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	44,351,783	48,905,837	49,891,709
Régimen especial de amortización	264,696,175	244,300,625	212,895,408
Cartera en prórroga	801,571	991,881	981,709
	309,849,529	294,198,343	263,768,826
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	7,282,199	7,178,810	7,508,311
Régimen especial de amortización	54,891,963	44,713,468	41,988,567
Cartera en prórroga	102,790	124,922	130,240
	62,276,952	52,017,200	49,627,118
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**373,392,786**	**347,495,421**	**314,682,265**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,924,485,159**	**1,882,135,335**	**1,797,505,477**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	245,808	(81,551)	(4,952,064)
(-) MENOS :			
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(239,171,355)	(264,599,262)	(237,009,448)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETO	**1,685,559,612**	**1,617,454,522**	**1,555,543,965**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**22,874,926**	**88,057,105**	**27,841,252**
INVENTARIOS	**1,531,754**	-	-
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	**563,911**	-	-
RESERVA TERRITORIAL	**10,842**	**10,842**	**10,841**
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	**8,658,976**	**9,074,820**	**10,686,907**
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	**10,910,267**	**9,012,892**	**7,146,914**
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**3,783,332**	**3,848,680**	**3,980,606**
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**166,371**	**184,885**	**211,487**
TOTAL ACTIVO	**2,740,221,553**	**2,649,130,786**	**2,445,671,419**

PASIVO	SEPTIEMBRE 2025	JUNIO 2025	SEPTIEMBRE 2024
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES			
Fondo de ahorro	6,537,169	6,611,530	6,345,432
Sistema de ahorro para el retiro	2,238,274,098	2,180,779,893	2,037,843,781
	2,244,811,267	**2,187,391,423**	**2,044,189,213**
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**169,635**	**193,435**	**226,056**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,799,805	1,608,757	1,129,057
Acreedores por liquidación de operaciones	1,400,000	4,115	-
Contribuciones por pagar	251,933	238,870	178,198
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	70,644,538	99,417,696	65,533,553
	74,096,276	**101,269,438**	**66,840,808**
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	**1,935,845**	**1,887,683**	**2,185,278**
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**9,281**	**10,895**	**7,630**
TOTAL PASIVO	**2,321,022,304**	**2,290,752,874**	**2,113,448,985**
PATRIMONIO CONTABLE			
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	**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	233,244,565	207,033,126
Resultado integral	118,569,911	57,748,410	57,804,371
TOTAL DE PATRIMONIO GANADO	**362,689,856**	**301,868,355**	**275,712,877**
TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	**419,199,413**	**358,377,912**	**332,222,434**
TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	**(164)**	-	-
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**419,199,249**	**358,377,912**	**332,222,434**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**2,740,221,553**	**2,649,130,786**	**2,445,671,419**

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

CUENTAS DE ORDEN	SEPTIEMBRE 2025	JUNIO 2025	SEPTIEMBRE 2024
Compromisos crediticios	22,766,800	21,727,734	20,089,694
Bienes en administración	72,565,372	77,394,967	91,022,552
Colaterales recibidos por la entidad	88,604,462	59,509,777	64,007,394
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	50,100,443	64,537,762	60,307,439
Otras cuentas de registro	800,983,104	857,608,781	849,734,747

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 30 de septiembre 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”

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora 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 RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS
DEL 1º DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

	SEPTIEMBRE 2025	JUNIO 2025	SEPTIEMBRE 2024
Ingresos por intereses	166,714,168	99,114,224	157,160,554
Gastos por intereses	(65,337,848)	(42,890,027)	(89,404,277)
MARGEN FINANCIERO	**101,376,320**	**56,224,197**	**67,756,277**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(39,170,567)	(28,650,508)	(44,010,382)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS[1]	**62,205,753**	**27,573,689**	**23,745,895**
Comisiones y tarifas cobradas	3,869,831	2,439,067	4,142,108
Comisiones y tarifas pagadas	(198,169)	(135,925)	(183,169)
Resultado por intermediación	67,269,465	38,556,696	46,888,982
Otros (egresos) ingresos de la operación[1]	(4,892,941)	(4,499,743)	(6,930,914)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	(9,684,193)	(6,185,374)	(9,858,531)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**118,569,746**	**57,748,410**	**57,804,371**
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	**118,569,746**	**57,748,410**	**57,804,371**
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	**118,569,746**	**57,748,410**	**57,804,371**
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A:			
Participación controladora	118,569,911	57,748,410	57,804,371
Participación no controladora	(165)	-	-
	118,569,746	**57,748,410**	**57,804,371**
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A:			
Participación controladora	118,569,911	57,748,410	57,804,371
Participación no controladora	(165)	-	-
	118,569,746	**57,748,410**	**57,804,371**

"Los presentes estados de resultado integral consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el Infonavit, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 66, fracción II de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores durante 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."

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Patrimonio contribuido	Patrimonio ganado				Total Patrimonio contable
	Aportaciones	Reservas de Patrimonio	Resultados acumulados	Participación controladora	Participación no controladora	
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 a septiembre 2025	-	-	-	118,569,911	(165)	118,569,746
Participación minoritaria CONAVI - INCO	-	-	-	-	1	1
Saldo al 30 de septiembre de 2025	**56,509,557**	**10,875,380**	**233,244,565**	**118,569,911**	**(164)**	**419,199,249**

"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."

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
(Cifras en miles de pesos)

	SEPTIEMBRE 2025	JUNIO 2025	SEPTIEMBRE 2024
Actividades de operación			
Resultado neto	**118,569,746**	**57,748,410**	**57,804,371**
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:			
Depreciaciones	284,305	194,339	301,739
Amortizaciones	1,213,593	822,542	1,208,122
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:			
Intereses por pasivo por arrendamiento	14,751	10,425	14,758
	120,082,395	**58,775,716**	**59,328,990**
Cambios en partidas de operación			
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) (neto)	(184,419,179)	(99,597,092)	(160,693,987)
Cambio en cartera de crédito (neto)	(108,901,861)	(40,796,773)	(76,513,800)
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	62,109,186	(3,072,992)	51,986,309
Cambio en inventarios	(1,531,754)	-	-
Cambio en costos incrementales para contrato	(563,911)	-	-
Cambio en bienes adjudicados (neto)	1,513,722	1,097,878	246,262
Cambio en las aportaciones a favor de los trabajadores	142,517,292	85,097,449	154,508,242
Cambio en pasivos por beneficios a los empleados	(177,262)	(225,424)	(42,103)
Cambio en otras cuentas por pagar	(25,978,365)	1,194,797	(23,560,045)
Cambio en créditos diferidos y cobros anticipados	6,611	8,225	(2,845,725)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	**(115,425,521)**	**(56,293,932)**	**(56,914,847)**
Actividades de inversión			
Cobros por disposición de reserva territorial	-	-	141
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-	-	(262,246)
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	35,151	41,256	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	(4,819,068)	(2,530,642)	(1,713,027)
Cobros por adquisiciones y disposiciones de subsidiarias y otros negocios	1	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	**(4,783,916)**	**(2,489,386)**	**(1,975,132)**
Actividades de financiamiento			
Pagos de pasivo por arrendamiento	(75,270)	(47,144)	(74,898)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	**(75,270)**	**(47,144)**	**(74,898)**
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	**(202,312)**	**(54,746)**	**364,113**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	**1,285,947**	**1,285,947**	**554,345**
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**1,083,635**	**1,231,201**	**918,458**

"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."

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora 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	Septiembre 2025	Junio 2025	Marzo 2025	Diciembre 2024	Septiembre 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**1,083,635**	**1,231,201**	**926,196**	**1,285,947**	**918,458**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS					
Instrumentos financieros negociables	869,101,008	820,646,673	809,783,237	776,220,562	763,308,443
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	47,202,751	40,058,767	25,018,812	18,055,049	12,010,542
Instrumentos financieros recibidos en Reporto	88,774,168	59,550,399	83,222,986	26,383,137	64,012,004
	1,005,077,927	**920,255,839**	**918,025,035**	**820,658,748**	**839,330,989**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1					
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	1,132,987,778	1,123,580,381	1,090,903,505	1,093,644,338	1,055,730,232
Régimen especial de amortización	170,542,514	191,798,382	199,151,203	203,940,310	204,825,040
Cartera en prórroga	50,359,899	46,130,532	57,800,182	46,507,445	55,816,432
	1,353,890,191	1,361,509,295	1,347,854,890	1,344,092,093	1,316,371,704
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	149,215,943	141,787,490	133,391,118	129,232,220	121,981,945
Régimen especial de amortización	15,861,663	16,803,268	16,782,078	16,513,558	16,428,686
Cartera en prórroga	4,442,498	3,468,391	4,408,895	3,866,431	3,787,408
	169,520,104	162,059,149	154,582,091	149,612,209	142,198,039
Amortizaciones pendientes de individualizar	(5,379,467)	(37,418,769)	(3,939,793)	(39,265,687)	(9,510,939)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,518,030,828**	**1,486,149,675**	**1,498,497,188**	**1,454,438,615**	**1,449,058,804**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2					
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	3,055,756	8,902,659	3,022,437	8,207,573	2,261,350
Régimen especial de amortización	26,960,754	35,350,885	29,800,944	28,498,929	28,204,182
Cartera en prórroga	181,492	450,287	626,909	863,200	480,103
	30,198,002	44,703,831	33,450,290	37,569,702	30,945,635
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	587,840	824,875	419,564	811,162	595,580
Régimen especial de amortización	2,256,856	2,945,197	2,332,278	2,327,842	2,180,588
Cartera en prórroga	18,847	16,336	46,466	106,999	42,605
	2,863,543	3,786,408	2,798,308	3,246,003	2,818,773
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**33,061,545**	**48,490,239**	**36,248,598**	**40,815,705**	**33,764,408**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3					
Créditos comerciales					
Actividad empresarial o comercial					
Financiamiento a Desarrolladores	1,266,305	1,279,878	1,280,478	1,283,906	1,286,321
Créditos a la vivienda					
Créditos tradicionales					
Régimen ordinario de amortización	44,351,783	48,905,837	42,121,679	52,776,758	49,891,709
Régimen especial de amortización	264,696,175	244,300,625	237,003,974	224,701,207	212,895,408
Cartera en prórroga	801,571	991,881	798,804	2,144,950	981,709
	309,849,529	294,198,343	279,924,457	279,622,915	263,768,826
Créditos en coparticipación con entidades financieras					
Régimen ordinario de amortización	7,282,199	7,178,810	6,555,151	7,821,663	7,508,311
Régimen especial de amortización	54,891,963	44,713,468	44,005,654	42,945,020	41,988,567
Cartera en prórroga	102,790	124,922	117,000	314,290	130,240
	62,276,952	52,017,200	50,677,805	51,080,973	49,627,118
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**373,392,786**	**347,495,421**	**331,882,740**	**331,987,794**	**314,682,265**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,924,485,159**	**1,882,135,335**	**1,866,628,526**	**1,827,242,114**	**1,797,505,477**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	245,808	(81,551)	(429,036)	(714,732)	(4,952,064)
(-) MENOS					
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(239,171,355)	(264,599,262)	(256,284,775)	(249,869,633)	(237,009,448)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO NETO	**1,685,559,612**	**1,617,454,522**	**1,609,914,715**	**1,576,657,749**	**1,555,543,965**

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

ACTIVO	Septiembre 2025	Junio 2025	Marzo 2025	Diciembre 2024	Septiembre 2024
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	22,874,926	88,057,105	24,746,879	84,984,112	27,841,252
INVENTARIOS	1,531,754	-	-	-	-
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	563,911	-	-	-	-
RESERVA TERRITORIAL	10,842	10,842	10,842	10,842	10,841
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	8,658,976	9,074,820	9,729,760	10,172,698	10,686,907
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	10,910,267	9,012,892	7,295,238	7,304,792	7,146,914
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	3,783,332	3,848,680	3,942,642	4,047,546	3,980,606
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	166,371	184,885	208,230	218,991	211,487
TOTAL ACTIVO	2,740,221,553	2,649,130,786	2,574,799,537	2,505,341,425	2,445,671,419
PASIVO					
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES					
Fondo de Ahorro	6,537,169	6,611,530	6,689,301	6,760,283	6,345,432
Sistema de Ahorro para el Retiro	2,238,274,098	2,180,779,893	2,154,324,102	2,095,533,692	2,037,843,781
	2,244,811,267	**2,187,391,423**	**2,161,013,403**	**2,102,293,975**	**2,044,189,213**
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**169,635**	**193,435**	**219,938**	**227,530**	**226,056**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR					
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,799,805	1,608,757	1,229,650	1,567,285	1,129,057
Acreedores por liquidación de operaciones	1,400,000	4,115	236	1,987,764	-
Contribuciones por pagar	251,933	238,870	209,452	211,730	178,198
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	70,644,538	99,417,696	69,731,632	96,307,862	65,533,553
	74,096,276	**101,269,438**	**71,170,970**	**100,074,641**	**66,840,808**
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	1,935,845	1,887,683	2,097,430	2,113,107	2,185,278
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	9,281	10,895	12,143	2,670	7,630
TOTAL PASIVO	**2,321,022,304**	**2,290,752,874**	**2,234,513,884**	**2,204,711,923**	**2,113,448,985**
PATRIMONIO CONTABLE					
PATRIMONIO CONTRIBUIDO	**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	233,244,565	233,244,565	196,218,955	207,033,126
Resultado integral	118,569,911	57,748,410	39,656,151	37,025,610	57,804,371
	362,689,856	**301,868,355**	**283,776,096**	**244,119,945**	**275,712,877**
TOTAL PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	**419,199,413**	-	-	-	-
TOTAL PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	**(164)**	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**419,199,249**	**358,377,912**	**340,285,653**	**300,629,502**	**332,222,434**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	2,740,221,553	2,649,130,786	2,574,799,537	2,505,341,425	2,445,671,419

CUENTAS DE ORDEN					
Compromisos crediticios	22,766,800	21,727,734	20,584,596	16,804,182	20,089,694
Bienes en administración	72,565,372	77,394,967	81,150,098	85,008,183	91,022,552
Colaterales recibidos por la entidad	88,604,462	59,509,777	83,260,714	26,402,628	64,007,394
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	50,100,443	64,537,762	60,957,555	57,855,105	60,307,439
Otras cuentas de registro	800,983,104	857,608,781	848,685,868	848,627,601	849,734,747

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

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

(Cifras en miles de pesos)

	Septiembre 2025	Junio 2025	Marzo 2025	Diciembre 2024	Septiembre 2024
Ingresos por intereses	166,714,168	99,114,224	49,795,450	218,190,022	157,160,554
Gastos por intereses	(65,337,848)	(42,890,027)	(21,108,569)	(136,119,742)	(89,404,277)
MARGEN FINANCIERO	**101,376,320**	**56,224,197**	**28,686,881**	**82,070,280**	**67,756,277**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(39,170,567)	(28,650,508)	(13,171,949)	(57,777,339)	(44,010,382)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**62,205,753**	**27,573,689**	**15,514,932**	**24,292,941**	**23,745,895**
Comisiones y tarifas cobradas	3,869,831	2,439,067	1,520,549	5,162,610	4,142,108
Comisiones y tarifas pagadas	(198,169)	(135,925)	(64,045)	(245,980)	(183,169)
Resultado por intermediación	67,269,465	38,556,696	27,956,062	34,282,983	46,888,982
Otros (egresos) ingresos de la operación	(4,892,941)	(4,499,743)	(2,359,222)	(12,409,265)	(6,930,914)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (GAOV)	(9,684,193)	(6,185,374)	(2,912,125)	(14,057,679)	(9,858,531)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**118,569,746**	**57,748,410**	**39,656,151**	**37,025,610**	**57,804,371**
Operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-
RESULTADO NETO	**118,569,746**	**57,748,410**	**39,656,151**	**37,025,610**	**57,804,371**
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	**118,569,746**	**57,748,410**	**39,656,151**	**37,025,610**	**57,804,371**
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE A:					
Participación controladora	118,569,911	57,748,410	39,656,151	37,025,610	57,804,371
Participación no controladora	(165)	-	-	-	-
	118,569,746	**57,748,410**	**39,656,151**	**37,025,610**	**57,804,371**
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A:					
Participación controladora	118,569,911	57,748,410	39,656,151	37,025,610	57,804,371
Participación no controladora	(165)	-	-	-	-
	118,569,746	**57,748,410**	**39,656,151**	**37,025,610**	**57,804,371**

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS	Septiembre 2025	Junio 2025	Marzo 2025	Diciembre 2024	Septiembre 2024
1. ÍNDICE DE MOROSIDAD	19.40%	18.46%	17.78%	18.17%	17.51%
2. ÍNDICE DE COBERTURA DE CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	64.05%	76.14%	77.22%	75.26%	75.32%
3. EFICIENCIA OPERATIVA[1]	0.56%	0.59%	0.62%	0.63%	0.66%
4. ROE	28.52%	25.89%	23.35%	12.64%	25.67%
5. ROA	3.78%	3.34%	2.92%	1.56%	3.15%
6. MIN	2.66%	1.59%	1.42%	1.11%	0.49%

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 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 septiembre de 2025, el saldo de la Cartera de crédito se ubicó en $1,924,485, este monto es $126,980 mayor con respecto al cierre de septiembre de 2024 y representa un incremento del 7.06%. La Estimación Preventiva para riesgos crediticios ascendio a $239,171, mayor en $2,162 (0.91%) con relación al mismo periodo del año pasado. Las partidas diferidas se ubicaron en $246, monto superior en $5,198 a lo reportado al 30 de septiembre de 2024, derivado principalmente por la aplicación a partir de 2025 de la tasa 0.0% a los créditos otorgados en VSM. Por lo anterior al 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Cartera de crédito neta ascendio a $1,685,560 y $1,555,544, respectivamente. Por otra parte, en el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2025 el Infonavit otorgó $199,577 en créditos, esta cifra es superior en 14.88% respecto al mismo periodo de 2024. El Índice de Cobertura de Cartera de Crédito Total al cierre del tercer trimestre de 2025 se ubicó en 12.43% comparado con 13.19% 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 19.40%, 189pb más respecto al año anterior. El Índice de cobertura de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 fue de 64.05%, en tanto que el reportando a septiembre de 2024 fue de 75.32%, esto se debe a una disminución en la estimación de reservas crediticias, dada por el decremento en los componentes de riesgo de crédito y riesgo de extensión.
Aportaciones a favor de los trabajadores	El saldo de las aportaciones a favor de los trabajadores se ubicó en $2,244,811 al cierre de septiembre de 2025, monto superior en $200,622 respecto al año anterior. El número de subcuentas de vivienda administradas por el Instituto asciende a 79 millones.
Patrimonio contable	Al cierre del tercer trimestre de 2025 el total del patrimonio ganado y contribuido del Infonavit se ubica en $419,200, mayor en 26.18% 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 30 de septiembre de 2025, la suma del patrimonio más las reservas asciende a $658,371 y este monto representa el 34.21% de la Cartera de Crédito. El Índice de Capitalización (ICAP) se ubicó en 14.60% al cierre del tercer 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 $64,415, compuesto, en parte, por un resultado integral positivo por $118,570 asignado al patrimonio. El Rendimiento Total a la subcuenta de vivienda a tasa anual es de 4.0301%, para el mes de septiembre de 2025 es de 3.0226%[2] que corresponde al rendimiento nominal a la subcuenta de vivienda integrado por el rendimiento base de $64,415. Al 30 de septiembre de 2025 no se consideró provisionar un rendimiento adicional.
GAOV	Al 30 de septiembre de 2025, los Gastos de Operación, Administración y Vigilancia (GAOV) ascendieron a $9,684, por lo que la relación GAOV a activos totales se ubicó en 0.19%, inferior en 36pb respecto a la tasa de 0.55% anual establecida en el artículo 41 BIS de la Ley del Infonavit.
Flujo de efectivo	Los recursos de efectivo disponibles al 30 de septiembre de 2025 ascienden a $1,006,162. Del total de estos recursos $877,697 se encuentran administrados bajo el régimen de inversión del Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT).

[2] 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.

Reforma de la Ley del INFONAVIT	El 21 de febrero de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y de la Ley Federal del Trabajo, en materia de vivienda con orientación social, referente a: Cambios en los Órganos Colegiados: Indica la nueva integración de los Órganos Colegiados, misma que el 19 de marzo de 2025, mediante la integración de la nueva Asamblea General, con fundamento en los artículos 7, 8, y transitorio tercero de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores fueron aprobadas las designaciones y los nombramientos de las y los nuevos miembros de los Órganos Colegiados, en particular del Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Comité de Auditoría, la Comisión de Inconformidades y el Comité de Transparencia con fundamento en los artículos 12, 17, 18 Bis, 25 y 25 Bis de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Titular de la Auditoría Interna: El INFONAVIT deberá renovar a la persona titular de la Auditoría Interna, dentro de los treinta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, en términos del artículo 16, fracción XVIII, de su Ley y las disposiciones jurídicas aplicables. Vivienda con orientación social: Se faculta al INFONAVIT para coordinar, financiar, ejecutar o invertir en programas de construcción y administración de viviendas destinadas a ser adquiridas en propiedad o en arrendamiento social por las personas trabajadoras, así como para la constitución de una empresa filial para la construcción de viviendas. Asimismo, con dicha reforma las personas trabajadoras derechohabientes, al cumplir un año de cotización continua, también tendrán el derecho de participar en un programa de arrendamiento social de vivienda construida o administrada por el Instituto que se encuentre cerca de su centro de trabajo, y a participar en los programas de opción de compra de dichas viviendas. Disposiciones en materia de crédito: La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, auxiliada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, dentro de un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, deberá emitir las disposiciones en materia de crédito que serán aplicables al INFONAVIT atendiendo a lo dispuesto por la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y a la naturaleza social de los fines del INFONAVIT. Políticas de organización de la contabilidad y auditoría interna: El INFONAVIT dentro de un plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la emisión de las disposiciones a que se refiere el párrafo anterior, deberá proponer a su Asamblea General las políticas de organización de la contabilidad y auditoría interna a que se refiere el artículo 66, fracción IV, de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Para el ejercicio 2025, continuarán vigentes aquellas normas y sistemas previos a la entrada en vigor del presente Decreto. Programa de extinción de gravámenes y cancelación de inscripciones registrales: El Consejo de Administración del INFONAVIT, en un plazo de ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, deberá establecer el programa de extinción de gravámenes y cancelación de inscripciones registrales, autorizando la asignación de recursos económicos necesarios para gestionar su celebración y entrega de los instrumentos correspondientes a cualquier acreditado del propio Instituto, en términos del artículo 44 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. Tasa 0.0% créditos otorgados en VSM: De acuerdo con lo establecido en el transitorio Décimo Primero de la Ley del INFONAVIT, señala 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	En marzo de 2025 se concluyeron los trámites administrativos para la constitución de la empresa filial Infonavit Constructora, S.A. de C.V. (INCO). Al cierre del tercer trimestre de 2025, y en alineación con la estrategia del Programa Nacional de Vivienda, orientada a promover la construcción de vivienda adecuada y accesible de carácter social, INCO ha formalizado 126 contratos de obra y 16 convenios. Con el inicio de estas operaciones, INCO se consolida como subsidiaria del Infonavit. Asimismo, en septiembre de 2025, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) efectuó una aportación de capital por $1 mil, constituyendo así una participación no controladora en dicha entidad

4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

I. FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

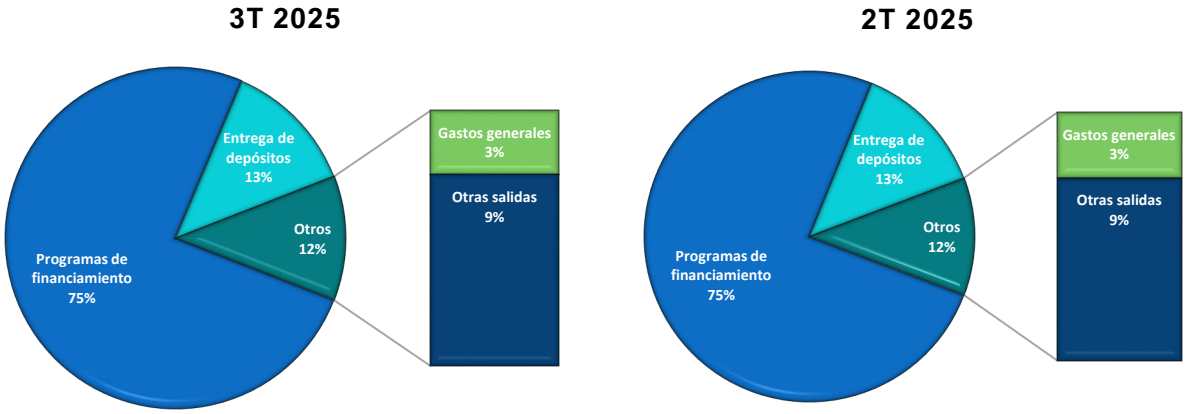
a) Entradas

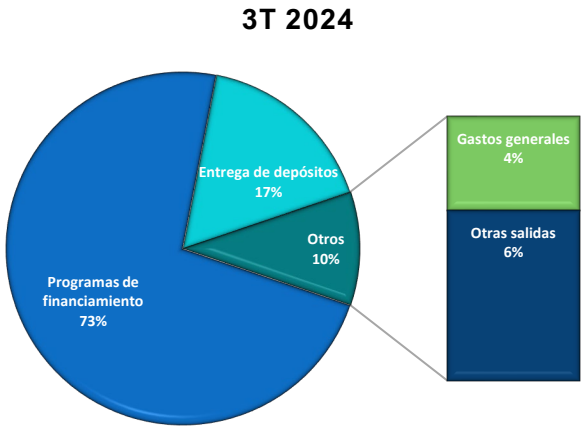
Las entradas acumuladas de efectivo al cierre del tercer trimestre de 2025 ascendieron a $383,118,121, lo que representa un incremento del 8.85% respecto a septiembre de 2024, esto es generado principalmente por la recuperación de cartera de crédito en $188,078,991 que representa un incremento del 9.55%, mayor recaudación de las aportaciones patronales en $152,193,970 cuyo incremento es del 7.07%, asimismo, los productos financieros se hubicaron en $37,485,029 aumentando 13.96%, por otro lado, las otras entradas de efectivo se ubicaron en $5,360,131, disminuyendo 1.81%.

*Grafica en millones de pesos.

b) Salidas

Las salidas de efectivo ascendieron a $265,207,821, lo que representa un aumento del 11.24% respecto a septiembre de 2024, los programas de financiamiento son los principales conceptos que conforman dicho incremento.





El efectivo y equivalentes de efectivo más las inversiones en instrumentos financieros disponibles al 30 de septiembre de 2025 ascendieron a $1,006,161,562, cantidad superior en $165,912,115 (19.75%) al tercer trimestre del año anterior. Del total de estos recursos, $877,696,588 se encuentran administrados a través del FANVIT. A continuación, se presenta el flujo de efectivo operativo al 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024:

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Existencia inicial	**821,944,695**	**821,944,695**	**679,191,346**
Entradas totales	**383,118,121**	**230,541,790**	**351,984,274**
Operaciones ordinarias sin fuentes alternas de financiamiento			
Aportaciones	152,193,970	89,309,398	142,148,483
Recuperaciones de cartera	188,078,991	111,662,889	171,678,501
Productos financieros	37,485,029	26,976,922	32,892,411
Otras entradas	5,360,131	2,592,581	5,264,879
Salidas	**265,207,821**	**164,896,969**	**238,401,486**
Programas de financiamiento	199,576,578	124,365,149	173,725,045
Entrega de depósitos	33,570,349	21,552,849	39,950,868
Gastos generales[3]	7,839,772	5,002,091	8,809,634
Otras salidas			
Titulación	5,418,849	3,171,577	5,455,480
Proceso de cobranza	-	-	3,059,032
Otros[4]	18,802,273	10,805,303	7,401,427
Valuación a valor de mercado y partidas en tránsito por liquidación de operaciones	**66,306,567**	**33,897,524**	**47,475,313**
Existencia final	**1,006,161,562**	**921,487,040**	**840,249,447**

II. ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

a) Resultado integral

El **Resultado integral** se ubicó en **$118,569,746**, superior en $60,765,375 respecto al mismo periodo de 2024, el resultado positivo está impulsado principalmente por los siguientes elementos:

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

[4] Se integra principalmente por erogaciones de seguro de daños, pago de predial por cuota de mantenimiento, fondo de protección de pagos y comisiones bancarias. Así como por pagos anticipados, costos incrementales para contrato y compra de terrenos para construcción, derivado del Programa Nacional de Vivienda que ascienden a $4,949.

- Los “Ingresos por intereses” ascendieron a $166,714,168 (aumento por $9,553,614 comparado con el mismo periodo de 2024) debido principalmente al aumento de créditos en pesos. Los ingresos por intereses se integran por $93,928,777 por “Intereses de la cartera hipotecaria” denominada en pesos y $35,500,146 por los “Intereses de la cartera hipotecaria” denominada en VSM, así como por $37,285,245 de “Intereses de inversiones en instrumentos financieros”.

- Los “Gastos por intereses” por $65,337,848 (monto inferior en $24,066,429 respecto a septiembre de 2024), se componen principalmente por el gasto atribuible al rendimiento base de $64,415,236, de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley del Infonavit.

- Las “Comisiones y tarifas cobradas” de $3,869,831 (menor en $272,277 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 $198,169 (superior en $15,000 en relación a septiembre 2024) se componen principalmente de comisiones bancarias.

- El “Resultado por intermediación” de las inversiones en instrumentos financieros al cierre de septiembre de 2025 muestra un efecto positivo por un monto de $67,269,465 (monto superior en $20,380,483 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.

- La “Estimación preventiva para riesgos crediticios” al cierre de septiembre de 2025 asciende a $39,170,567 (monto inferior en $4,839,815 respecto a septiembre 2024), generado principalmente por la aplicación del programa Responsabilidad Compartida, asimismo, se registraron disminuciones en créditos que transitaron a una etapa de menor riesgo, créditos que permanecieron en etapas 1 y 3, así como créditos liquidados, por otro lado hubo aumentos en reservas en créditos que transitaron a una etapa de mayor riesgo.

- “Otros ingresos” de $4,419,549 (menor en $15,590 comparado con septiembre 2024), se integra principalmente por recargos, actualizaciones y multas, ingresos por la amortización anticipada de CEDEVIS y por el rendimiento neto de fideicomisos del Fondo de Jubilaciones y Pensiones.

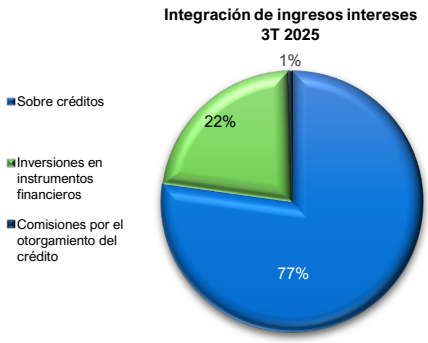
- “Otros egresos” por $9,312,490 (monto inferior en $2,053,563 respecto al mismo trimestre de 2024), se compone principalmente por el autoseguro, las resoluciones del HCA y por la constitución de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas de deudores diversos.

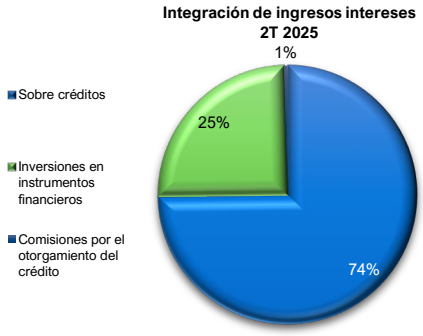
b) Margen Financiero

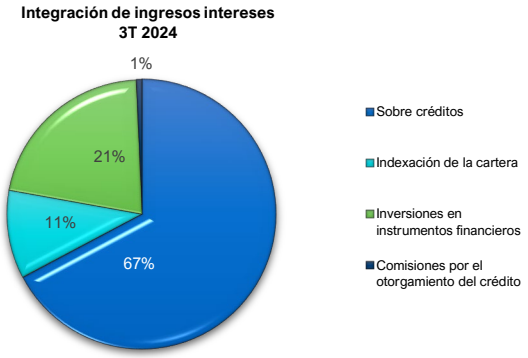
Dentro del margen financiero los ingresos por intereses ascienden a $166,714,168, de este monto destacan $129,428,922 que corresponden a los “Intereses de la cartera de crédito” y $37,285,246 corresponden a “Intereses de inversiones en instrumentos financieros”. Adicionalmente, los gastos por intereses de $65,337,848 se conforman prinicipalmente por el gasto del Rendimiento base de $64,415,236. Al confrontar los ingresos y los gastos por intereses, el margen financiero es positivo por $101,376,320, mayor en $33,620,043 (49.62%) respecto a septiembre de 2024.

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

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Ingresos por intereses	**166,714,168**	**99,114,224**	**157,160,554**
Sobre créditos	128,697,372	74,143,579	105,693,352
Indexación de la cartera	-	-	16,664,674
Inversiones en instrumentos financieros	37,285,245	24,532,525	33,734,694
Comisiones por el otorgamiento del crédito	731,551	438,120	1,067,834
Gastos por intereses	**65,337,848**	**42,890,027**	**89,404,277**
Cantidad básica	-	-	88,256,605
Rendimiento base	64,415,236	42,280,952	-
Otros	922,612	609,075	1,147,672
Margen Financiero	**101,376,320**	**56,224,197**	**67,756,277**







c) Comisiones y tarifas

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

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Comisiones y tarifas cobradas			
Administración de bienes	3,869,831	2,439,067	4,142,108
	3,869,831	**2,439,067**	**4,142,108**
Comisiones y tarifas pagadas			
Comisiones bancarias	198,169	135,925	183,169
	198,169	**135,925**	**183,169**

d) Resultado por intermediación

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

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Resultado por valuación a valor razonable			
Instrumentos financieros negociables	66,119,893	37,812,726	44,586,121
Divisas	(11,276)	(8,823)	3,936
	66,108,617	37,803,903	44,590,057
Resultado por compraventa			
Instrumentos financieros negociables	1,161,073	753,006	2,299,013
Divisas	(225)	(213)	(88)
	1,160,848	752,793	2,298,925
Resultado por intermediación	**67,269,465**	**38,556,696**	**46,888,982**

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

El GAOV se ubicó en $9,684,193 inferior en 1.77% respecto a septiembre 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 $409,293. El GAOV sin considerar los citados gastos y costos diferidos al 30 de septiembre de 2025 ascendió a $10,093,486.

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Gastos de operación del personal	5,600,533	3,671,985	5,137,733
Adquisición de materiales y artículos de operación	37,729	23,055	38,662
Mantenimiento, reparación y conservación de bienes muebles e inmuebles	153,681	95,971	141,733
Gastos de Operación	2,624,097	1,594,964	3,515,606
Impuestos	179,548	122,547	146,931
Depreciaciones y amortizaciones	1,497,898	1,016,881	1,509,861
Depreciaciones	284,305	194,339	301,739
Amortizaciones	1,213,593	822,542	1,208,122
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia (brutos)	**10,093,486**	**6,525,403**	**10,490,526**
Costos y gastos de originación de crédito	(409,293)	(340,029)	(631,995)
Gastos de Administración, Operación y Vigilancia	**9,684,193**	**6,185,374**	**9,858,531**

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

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

Otros ingresos	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Liberación de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas	6	102	186,327
Utilidad por el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en Dación	282	282	11,902
Utilidad en Venta de Bienes Adjudicados y Recibidos en Dación	132,313	100,133	178,133
Utilidad en venta de propiedades, mobiliario y equipo	1,298	1,150	9,050
Utilidad en venta de reserva territorial	-	-	14,315
Intereses a favor provenientes de préstamos a funcionarios y empleados	22,956	15,850	24,951
Otras partidas de los ingresos de la operación	4,063,290	2,518,282	3,690,602
Ingresos por recargos, actualizaciones y multas	1,101,169	711,690	1,224,408
Ingresos por penalizaciones a proveedores	50,864	33,629	84,603
Rendimiento neto de fideicomisos de Fondo de Jubilaciones y Pensiones	678,595	399,345	619,350
Otros ingresos por constancias CEDEVIS	25,807	22,815	95,093
Resultado por la reversión de coparticipados de créditos	405,080	248,096	295,386
Otros ingresos de bienes adjudicados	379,361	243,079	464,896
Otros ingresos	242,488	189,158	756,249
Ingresos por la amortización anticipada de CEDEVIS[5]	1,179,776	670,327	139,066
Ingresos por política de beneficios	150	143	11,551
Otros ingresos por valorización CEDEVIS	199,404	124,079	319,859
Total otros ingresos	**4,419,549**	**2,759,878**	**4,435,139**

[5] Corresponde a la amortización anticipado del Fideicomiso (80674) CDVITOT 13U en abril 2025 y del Fideicomiso (80739) CDVITOT 15U en septiembre 2025.

Otros egresos	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Costos y gastos incurridos en la recuperación de cartera de crédito	-	-	1,949,807
Constitución de estimaciones de pérdidas crediticias esperadas	1,734,580	1,499,066	560,685
Pérdida en el reconocimiento inicial de bienes adjudicados y recibidos en dación	61,965	57,185	334,954
Pérdida en venta de bienes adjudicados y recibidos en dación	34,207	32,346	79,439
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	1,138,132	956,516	1,975,749
Otras partidas de los egresos de la operación	6,343,606	4,714,508	6,465,419
Otros egresos	103,897	70,021	772,904
Otros egresos de bienes adjudicados	210,341	121,301	78,518
Egresos por resoluciones del HCA[6]	2,803,789	2,371,848	2,928,637
Erogaciones de carácter fortuito	36,793	26,892	43,550
Autoseguro de crédito	3,186,203	2,124,135	2,564,430
Regularización de Expedientes	2,583	311	77,380
Total otros egresos	**9,312,490**	**7,259,621**	**11,366,053**
Otros (egresos) ingresos de la operación	**(4,892,941)**	**(4,499,743)**	**(6,930,914)**

III. ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

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 30 de septiembre de 2025 las inversiones en instrumentos financieros ascendieron a $1,005,077,927 y representan un incremento de $165,746,938 (19.75%) respecto al tercer 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 $877,585,227; a continuación, se muestra el detalle de las inversiones:

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Instrumentos financieros negociables			
Deuda gubernamental	480,106,080	451,277,033	441,672,144
Deuda bancaria	16,166,595	15,426,482	16,253,431
Otros títulos de deuda	114,339,977	109,847,596	93,951,997
Instrumentos de patrimonio neto	258,488,356	244,095,562	211,430,871
Total de instrumentos financieros negociables	869,101,008	820,646,673	763,308,443
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores)	47,202,751	40,058,767	12,010,542
Instrumentos financieros recibidos en reporto	88,774,168	59,550,399	64,012,004
Total de inversiones en instrumentos financieros	**1,005,077,927**	**920,255,839**	**839,330,989**

Al 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024, los ingresos por intereses provenientes de las inversiones en instrumentos financieros negociables administrados por el FANVIT: ascienden a $30,834,718, $20,337,771 y $28,562,234, respectivamente. Por otra parte, las comisiones pagadas por la operación de los intrumentos financieros negociables ascendieron a $23,788, $19,255 y $14,846, respectivamente. Las tasas promedio devengadas sobre los títulos de deuda que generaron ingresos por intereses al 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024 fueron 7.13%, 7.20% y 7.55%, con una tasa al vencimiento de los títulos de deuda dentro del portafolio (YTM o Yield To Maturity) de 8.60%, 9.08% y 9.60%, respectivamente.

[6] 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 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024, los ingresos por intereses provenientes de instrumentos financieros para cobrar principal e interés (PRLV´s) administrados por la Tesorería ascienden a $2,324,429, $1,432,728 y $888,537, respectivamente. Las tasas promedio devengadas sobre los títulos que generaron ingresos por intereses al 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024 fueron de 8.52%%, 8.94%y 11.06%, respectivamente.

Al 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024, los ingresos por intereses de los instrumentos financieros recibidos en reporto se muestran a continuación:

- Administrados por el FANVIT: ascienden a $516,688, $334,729 y $1,503,249, los que corresponden a una tasa promedio de reporto de 8.54%, 8.98% y 11.14%, respectivamente.

- Administrados por la Tesorería del Instituto: ascienden a $3,421,252 , $2,291,498 y $2,461,429, los que corresponden a una tasa promedio de reporto de 8.63%, 9.10% y 11.03%, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2025 los ingresos por intereses provenientes de intrumentos financieros para negociar (IFN) administrados por la Tesorería ascienden a $27,708 y la tasa promedio de los titulos financieros para negociar (CETES) al 30 de septiembre de 2025 fue de 7.95%.

b) Cartera de crédito

Al 30 de septiembre de 2025, la Cartera de Crédito Total se ubicó en $1,924,485,159, lo que representó un incremento de $126,979,682 (7.06%) respecto a septiembre 2024. El índice de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 calculado utilizando el número de créditos fue de 15.34%, lo que equivale a 904,475 créditos hipotecarios en cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 de un total de 5,896,615 créditos hipotecarios en el Estado de Situación Financiera consolidado. El Índice de Morosidad (IMOR) en este periodo es de 19.40%. La cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 asciende a $373,392,786 al 30 de septiembre de 2025.

La cartera hipotecaria clasificada en etapas de riesgo crediticio se integran como se muestra a continuación al 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024, en función a su denominación: pesos y veces salario mínimo (VSM):

	Septiembre 2025			
CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	**Etapa 1**	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	*1,266,305*	***1,266,305***
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,266,305	**1,266,305**
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*69,377,229*	*3,537,588*	*28,844,245*	***101,759,062***
Régimen ordinario de amortización	29,142,387	135,098	5,122,714	**34,400,199**
Régimen especial de amortización	37,786,737	3,398,976	23,487,900	**64,673,613**
Cartera en prórroga	2,448,105	3,514	233,631	**2,685,250**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*8,805,095*	*377,340*	*8,438,664*	***17,621,099***
Régimen ordinario de amortización	5,593,427	71,095	1,354,018	**7,018,540**
Régimen especial de amortización	2,956,376	304,969	7,046,829	**10,308,174**
Cartera en prórroga	255,292	1,276	37,817	**294,385**
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*1,284,512,962*	*26,660,414*	*281,005,284*	***1,592,178,660***
Régimen ordinario de amortización	1,103,845,391	2,920,658	39,229,069	**1,145,995,118**
Régimen especial de amortización	132,755,777	23,561,778	241,208,275	**397,525,830**
Cartera en prórroga	47,911,794	177,978	567,940	**48,657,712**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*160,715,009*	*2,486,203*	*53,838,288*	***217,039,500***
Régimen ordinario de amortización	143,622,516	516,745	5,928,181	**150,067,442**
Régimen especial de amortización	12,905,287	1,951,887	47,845,134	**62,702,308**
Cartera en prórroga	4,187,206	17,571	64,973	**4,269,750**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,523,410,295**	**33,061,545**	**373,392,786**	1,929,864,626
Amortizaciones pendientes de aplicar	(5,379,467)	-	-	**(5,379,467)**
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	**1,518,030,828**	**33,061,545**	**373,392,786**	1,924,485,159

Junio 2025				
CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	**Etapa 1**	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	*1,279,878*	***1,279,878***
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,279,878	**1,279,878**
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*150,437,092*	*8,358,650*	*72,778,102*	***231,573,844***
Régimen ordinario de amortización	95,671,808	973,688	15,385,679	**112,031,175**
Régimen especial de amortización	51,620,273	7,367,205	57,079,788	**116,067,266**
Cartera en prórroga	3,145,011	17,757	312,635	**3,475,403**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*11,744,520*	*644,975*	*28,897,644*	***41,287,139***
Régimen ordinario de amortización	7,916,621	108,608	3,512,037	**11,537,266**
Régimen especial de amortización	3,569,437	536,251	25,343,265	**29,448,953**
Cartera en prórroga	258,462	116	42,342	**300,920**
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*1,211,072,203*	*36,345,181*	*221,420,241*	***1,468,837,625***
Régimen ordinario de amortización	1,027,908,573	7,928,971	33,520,158	**1,069,357,702**
Régimen especial de amortización	140,178,109	27,983,680	187,220,837	**355,382,626**
Cartera en prórroga	42,985,521	432,530	679,246	**44,097,297**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*150,314,629*	*3,141,433*	*23,119,556*	***176,575,618***
Régimen ordinario de amortización	133,870,869	716,267	3,666,773	**138,253,909**
Régimen especial de amortización	13,233,831	2,408,946	19,370,203	**35,012,980**
Cartera en prórroga	3,209,929	16,220	82,580	**3,308,729**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,523,568,444**	**48,490,239**	**347,495,421**	**1,919,554,104**
Amortizaciones pendientes de aplicar	(37,418,769)	-	-	**(37,418,769)**
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	**1,486,149,675**	**48,490,239**	**347,495,421**	**1,882,135,335**

Septiembre 2024				
CARTERA DE CRÉDITO (VSM)	**Etapa 1**	**Etapa 2**	**Etapa 3**	**Total**
Créditos comerciales				
Actividad empresarial o comercial	-	-	*1,286,321*	***1,286,321***
Financiamiento a Desarrolladores	-	-	1,286,321	**1,286,321**
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*238,082,684*	*12,249,897*	*126,620,722*	***376,953,303***
Régimen ordinario de amortización	144,023,873	466,556	24,678,727	**169,169,156**
Régimen especial de amortización	86,417,988	11,654,770	101,450,770	**199,523,528**
Cartera en prórroga	7,640,823	128,571	491,225	**8,260,619**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*19,837,057*	*1,106,565*	*35,832,657*	***56,776,279***
Régimen ordinario de amortización	13,284,606	160,745	4,861,026	**18,306,377**
Régimen especial de amortización	6,062,671	937,849	30,911,900	**37,912,420**
Cartera en prórroga	489,780	7,971	59,731	**557,482**
CARTERA DE CRÉDITO (Pesos)				
Créditos a la vivienda				
Créditos tradicionales	*1,078,289,020*	*18,695,738*	*137,148,104*	***1,234,132,862***
Régimen ordinario de amortización	911,706,359	1,794,794	25,212,982	**938,714,135**
Régimen especial de amortización	118,407,052	16,549,412	111,444,638	**246,401,102**
Cartera en prórroga	48,175,609	351,532	490,484	**49,017,625**
Créditos en coparticipación con entidades financieras	*122,360,982*	*1,712,208*	*13,794,461*	***137,867,651***
Régimen ordinario de amortización	108,697,339	434,835	2,647,285	**111,779,459**
Régimen especial de amortización	10,366,015	1,242,739	11,076,667	**22,685,421**
Cartera en prórroga	3,297,628	34,634	70,509	**3,402,771**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,458,569,743**	**33,764,408**	**314,682,265**	**1,807,016,416**
Amortizaciones pendientes de aplicar	(9,510,939)	-	-	**(9,510,939)**
TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO	**1,449,058,804**	**33,764,408**	**314,682,265**	**1,797,505,477**

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

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

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Saldo inicial	**331,987,794**	**331,987,794**	**314,536,376**
Incrementos:	**105,896,598**	**60,583,813**	**79,400,827**
Indexación (Incremento salario mínimo)	-	-	8,215,755
Intereses devengados	27,784,221	6,217,808	7,277,473
Traspaso de cartera Etapa 1 a Etapa 3	57,175,778	34,847,583	45,026,307
Traspaso de cartera Etapa 2 a Etapa 3	18,407,984	18,022,408	17,420,402
Reingreso de créditos CEDEVIS[7]	1,558,185	876,503	268,257
Reingreso de créditos coparticipados	970,430	619,511	1,187,754
Liquidados por autoseguro	-	-	4,879
Decrementos:	**64,491,606**	**45,076,186**	**79,254,938**
Segregación de créditos	-	-	29,420,157
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 1	29,723,107	28,942,886	31,568,056
Traspaso de cartera Etapa 3 a Etapa 2	3,508,860	3,234,800	2,475,569
Aplicación de adjudicaciones	122,693	118,613	833,372
Liquidados por autoseguro	8,695	7,256	2,985
Quitas por responsabilidad compartida	11,001,297	1,581,991	661,363
Saldos al descubierto créditos a 20 y 30 años	1,039	344	1,165
Financiamiento a Desarrolladores, neto	17,601	4,028	76,735
Cancelado como antes de ejercido	296	-	36,663
Otros movimientos, neto[8]	20,108,018	11,186,268	14,178,873
Saldo final de cartera en etapa 3	**373,392,786**	**347,495,421**	**314,682,265**

c) Calificación de la cartera crediticia

Al 30 de septiembre de 2025, la Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios se ubicó en $239,171,355 (0.91% mayor a lo reportado en septiembre de 2024), por lo cual, al término del tercer trimestre de 2025 la cobertura sobre cartera total se ubicó en 12.43%, menor en 76pb a la reportada en el mismo trimestre de 2024 que fue de 13.19%; este indicador medido sobre la cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 se ubicó en 64.05%, en tanto que el reportado en septiembre de 2024 fue de 75.32%, lo anterior se motiva por una disminución en la estimación de reservas crediticias, dada por el decremento en los componentes de riesgo de crédito y riesgo de extensión. A continuación, se muestra la integración de la estimación preventiva para riesgos crediticios:

	Septiembre2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Financiamiento a desarrolladores	1,266,305	1,279,878	1,286,321
Riesgo de crédito	180,831,079	192,071,595	161,306,873
Riesgo de Extensión	50,060,682	61,846,920	65,718,374
Complemento de pago[9]	1,944,472	1,964,802	2,026,031
Reservas adicionales reconocidas por la CNBV	4,710,731	7,129,990	6,380,333
Reservas adicionales ordenadas por la CNBV	358,086	306,077	291,516
Total estimación preventiva para riesgos crediticios	**239,171,355**	**264,599,262**	**237,009,448**

1. El saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios incluye reservas derivadas del financiamiento a desarrolladores por $1,266,305, de los cuales $1,048,994 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 septiembre de 2025 a que se refiere el estado de situación financiera consolidado.

[7] Corresponde al Fideicomiso (80674) CDVITOT 13U y al Fideicomiso (80739) CDVITOT 15U.

[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	512,988,913	8,424,018	7,789,525	634,493	8,424,018
Riesgo A-2	392,656,673	8,720,737	8,285,671	435,066	8,720,737
Riesgo B-1	240,883,482	9,715,348	9,535,253	180,095	9,715,348
Riesgo B-2	202,904,142	13,433,508	13,296,479	137,029	13,433,508
Riesgo B-3	71,483,545	7,464,729	7,416,633	48,096	7,464,729
Riesgo C-1	84,805,720	18,399,377	18,349,454	49,923	18,399,377
Riesgo C-2	71,112,850	11,380,630	11,275,485	105,145	11,380,630
Riesgo D	187,803,515	62,172,248	61,877,666	294,582	62,172,248
Riesgo E	163,959,481	93,125,638	93,065,595	60,043	93,125,638
Total	**1,928,598,321**	**232,836,233**	**230,891,761**	**1,944,472**	**232,836,233**

Menos:	
Reservas constituidas	**232,836,233**
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.

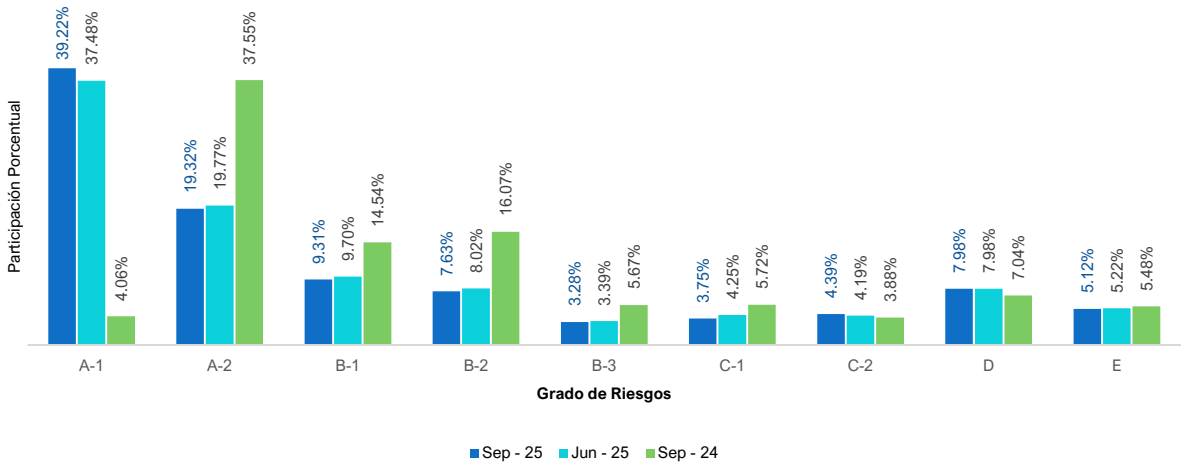
(**) Se constituye por los créditos en pesos otorgados a acreditados con ingresos menores a 5.5 VSM, los cuales generan un apoyo denominado "Complemento de pago crédito en pesos".

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 $4,707,790; y otras reservas adicionales para cubrir problemáticas de Línea III por $2,941.

4. Finalmente, al 30 de septiembre de 2025 el Infonavit mantiene reservas adicionales por ordenamiento de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) por $358,086.

Al tercer trimestre de 2025 se constituyeron reservas crediticias por $39,170,567.

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



d) Sistema de ahorro para el retiro

Al 30 de septiembre de 2025, las Aportaciones a Favor de los Trabajadores ascienden a $2,244,811,267 (representa un aumento de $200,622,054 (9.81%) 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 $2,238,274,098:

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Saldo inicial	**2,095,533,692**	**2,095,533,692**	**1,883,074,320**
Aportaciones	152,178,755	89,293,724	141,991,295
Intereses básicos	64,415,236	42,280,952	88,256,605
Entrega de depósitos SAR 92-97	(38,514,949)	(24,259,744)	(33,711,111)
Entrega al Fondo de Pensiones para el Bienestar[10]	(1,529,774)	(1,529,774)	(6,134,999)
Entregas a créditos	(32,593,484)	(19,643,131)	(36,121,716)
Aportaciones vía “Apoyo Infonavit” y “cofinanciamiento”	(2,236,877)	(1,631,486)	(2,002,789)
Otros[11]	1,021,499	735,660	2,492,176
Saldo final	**2,238,274,098**	**2,180,779,893**	**2,037,843,781**

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 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024 por $22,766,800, $21,727,734 y $20,089,694, respectivamente.

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

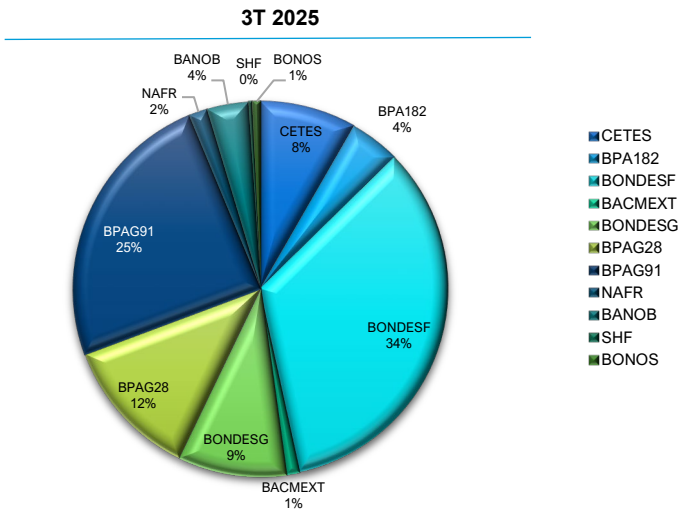
	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Infonavit Total	14,275,268	15,437,176	18,822,385
Mejoravit	2,611,551	2,669,013	3,083,063
Infonavit más crédito	50,534,263	52,482,881	56,342,306
Manos a la obra	4,882	5,138	5,352
Créditos CEDEVIS	5,139,408	6,800,759	12,769,446
Total	**72,565,372**	**77,394,967**	**91,022,552**

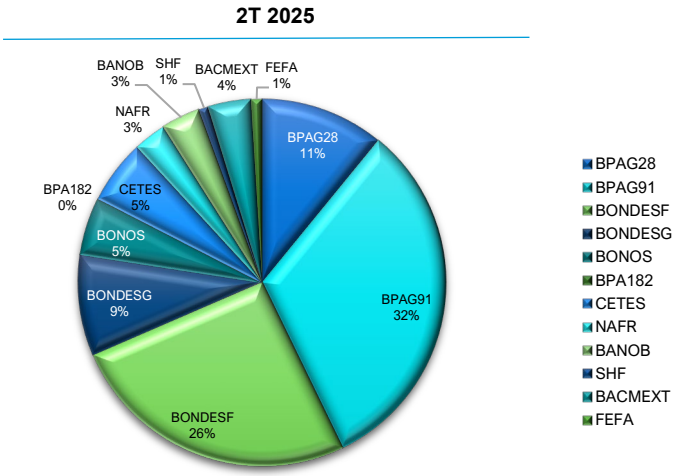
3. *Colaterales recibidos por la entidad*

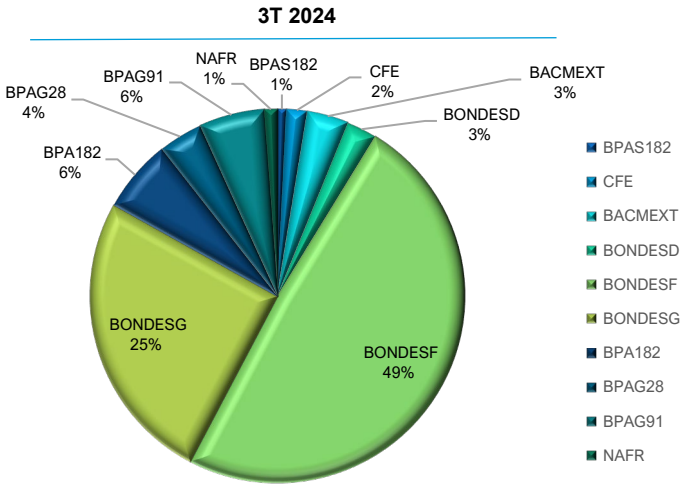
Al 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024, el Infonavit cuenta con colaterales recibidos por $88,604,462, $59,509,777, y $64,007,394, respectivamente, a continuación se muestra la integración:

[10] El 2 de junio de 2025 y el 27 de junio de 2024, fueron transferidos al Fondo de Pensiones para el Bienestar los montos de $1,529,774 y $6,134,999, respectivamente; 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.)


3T 2025
BANOB 4%
SHF 0%
BONOS 1%
NAFR 2%
BPA182 4%
CETES 8%
BPAG91 25%
BONDESF 34%
BPAG28 12%
BONDESG 9%
BACMEXT 1%
CETES
BPA182
BONDESF
BACMEXT
BONDESG
BPAG28
BPAG91
NAFR
BANOB
SHF
BONOS


2T 2025
BANOB 3%
SHF 1%
BACMEXT 4%
FEFA 1%
NAFR 3%
BPAG28 11%
BPA182 0%
CETES 5%
BONOS 5%
BONDESG 9%
BPAG91 32%
BONDESF 26%
BPAG28
BPAG91
BONDESF
BONDESG
BONOS
BPA182
CETES
NAFR
BANOB
SHF
BACMEXT
FEFA


3T 2024
NAFR 1%
BPAS182 1%
CFE 2%
BACMEXT 3%
BPAG91 6%
BPAG28 4%
BONDESD 3%
BPA182 6%
BONDESG 25%
BONDESF 49%
BPAS182
CFE
BACMEXT
BONDESD
BONDESF
BONDESG
BPA182
BPAG28
BPAG91
NAFR

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

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Intereses de cartera de crédito hipotecaria	49,310,587	63,763,516	59,588,915
Intereses de cartera a desarrolladores	789,856	774,246	718,524
Total	**50,100,443**	**64,537,762**	**60,307,439**

5. Otras cuentas de registro

Se integra como se describe a continuación:

	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
Cartera administrada de créditos segregados[12]	333,296,987	382,848,857	383,336,790
Aportaciones pendientes de traspasar al Sistema de Ahorro para el retiro (SAR 92 - ICEFAS)	134,888,617	133,371,591	127,894,699
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)	2,775,681	2,792,748	2,795,624
Intereses moratorios	10,603,079	14,562,827	10,752,563
Otras cuentas de registro	305,077,066	309,691,084	310,613,397
Total	**800,983,104**	**857,608,781**	**849,734,747**

IV. CONSOLIDACIÓN

a) Estados financieros Fondo de Apoyo a las Necesidades de Vivienda de los Trabajadores (FANVIT)

A continuación, se muestra el estado de situación financiera y el estado de resultado integral del FANVIT al 30 de septiembre y 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024:

ACTIVO	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	111,361	306,674	246,312
INVERSIONES EN INTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	869,101,008	820,646,673	763,308,443
Instrumentos financieros en reporto	8,484,219	15,921,615	15,927,789
	877,585,227	**836,568,288**	**779,236,232**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
Deudores diversos dividendos por cobrar	137,134	208,725	278,739
TOTAL ACTIVO	**877,833,722**	**837,083,687**	**779,761,283**
PASIVO			
ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	10,941	6,609	13,953
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Acreedores por liquidación de operaciones	1,400,000	4,115	-
TOTAL PASIVO	**1,410,941**	**10,724**	**13,953**

[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. La disminución respecto a junio 2025 corresponde principalmente a que no se ha llevado a cabo segregación de créditos.

PATRIMONIO	Septiembre 2025	Junio 2025	Septiembre 2024
PATRIMONIO CONTRIBUIDO[13]	568,310,001	568,310,001	568,310,001
PATRIMONIO GANADO			
Resultados acumulados	209,552,710	209,552,710	134,322,460
Resultado integral	98,560,070	59,210,252	77,114,869
TOTAL DE PATRIMONIO CONTABLE	**876,422,781**	**837,072,963**	**779,747,330**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**877,833,722**	**837,083,687**	**779,761,283**
CUENTAS DE ORDEN			
Colaterales recibidos por la entidad	8,484,007	15,926,565	15,916,379
ESTADO DE RESULTADOS			
INGRESOS POR INTERESES	31,395,126	20,705,239	30,263,880
GASTOS POR INTERESES	(450)	-	(18,130)
MARGEN FINANCIERO	**31,394,676**	**20,705,239**	**30,245,750**
COMISIONES Y TARIFAS PAGADAS	(23,791)	(19,257)	(14,847)
RESULTADO POR INTERMEDIACIÓN	67,241,759	38,556,697	46,888,972
OTROS INGRESOS (EGRESOS) DE LA OPERACIÓN	9,239	9,239	55,049
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	(61,813)	(41,666)	(60,055)
RESULTADO INTEGRAL	**98,560,070**	**59,210,252**	**77,114,869**

b) Estados financieros Infonavit Constructora, S.A. de C.V. (INCO)

A continuación, se muestra el estado de situación financiera y el estado de resultado de INCO al 30 de septiembre de 2025:

ACTIVO	Septiembre 2025	Junio 2025
ACTIVO CIRCULANTE		
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	24,872	99
CUENTAS POR COBRAR	16	-
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	563,911	-
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS	3,097,421	1,699,093
TOTAL ACTIVO	**3,686,220**	**1,699,192**
PASIVO		
PASIVO CIRCULANTE		
CUENTAS POR PAGAR A DESARROLLADORES	95,146	-
CONTRIBUCIONES POR PAGAR	4,607	194
ACREEDORES DIVERSOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3,602,848	1,699,193
TOTAL PASIVO	**3,702,601**	**1,699,387**
CAPITAL CONTABLE		
CAPITAL CONTRIBUIDO[14]		
Capital Social	100	391
CAPITAL GANADO		
Resultado integral	(16,481)	(586)
TOTAL CAPITAL CONTABLE	**(16,381)**	**(195)**
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	**3,686,220**	**1,699,192**

ESTADO DE RESULTADOS	Septiembre 2025	Junio 2025
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y VIGILANCIA	(16,481)	(586)
RESULTADO NETO	**(16,481)**	**(586)**

[13] Al 30 de septiembre de 2025 no se han realizado aportaciones al patrimonio del Fideicomiso, por lo que el total del patrimonio contribuido asciende a $568,310 millones de pesos (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.

[14] En mayo de 2025, el Infonavit realizó una aportación de capital por $99 mil, equivalente al 99% del capital social de Infonavit Constructora, S.A. de C.V. (INCO). Posteriormente, en septiembre de 2025, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) efectuó una aportación por $1 mil, equivalente al 1% restante. En conjunto, el patrimonio contribuido de Infonavit Constructora asciende a $100 mil al cierre del tercer trimestre de 2025.

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.

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

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

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

De forma independiente a la notificación, en caso de que el trabajador cumpla setenta años sin que dicho trabajador y, en su caso, los beneficiarios hubieren ejercido su derecho a recibir los recursos descritos 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 del Infonavit, 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.

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

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.

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

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[15]

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.

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.

[15] Al 30 de septiembre 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.

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

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 30 de septiembre 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.

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

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”.

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

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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.

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

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.

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.

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

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

Modificaciones a la CUOEF:

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 24 de julio de 2025, respecto de los artículos 293, 293 Bis y 293 Bis 1; realiza ajustes sobre los criterios contables especiales y registros contables especiales, con objeto de otorgar certeza jurídica respecto a los fenómenos naturales para su autorización y los requisitos que deben cumplir para acreditar el impacto en la solvencia o liquidez de los Organismos y Entidades de Fomento; de igual forma, se establece la información que se deberá presentar para obtener la autorización y aplicación de dichos criterios contables especiales y registros contables especiales, así como la obligación de revelar en las notas aclaratorias a los Estados Financieros consolidados anuales dictaminados y trimestrales lo correspondiente con la finalidad de permitir a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores un mejor ejercicio de sus facultades de autorización y supervisión.

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”

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

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.

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

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.

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

- 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 fueron 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

Durante el tercer trimestre de 2025, no se realizaron cambios en los representantes ante el Consejo de Administración, con respecto al trimestre anterior.

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

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 30 de septiembre 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.

30 de septiembre de 2025	Otros	Instrumentos de deuda bancaria	Instrumentos de capital	Instrumentos de deuda gubernamental	Total
Nota					
Valor en libros:					
IFN	8,484,219	130,506,572	258,488,356	480,106,080	877,585,227
IFCPI	-	53,167,885	-	74,324,814	127,492,699
Total	**8,484,219**	**183,674,457**	**258,488,356**	**554,430,894**	**1,005,077,926**
Valor razonable:					
Nivel 1	8,484,219	130,506,572	258,488,356	480,106,080	877,585,227
Nivel 2	-	53,167,885	-	74,324,814	127,492,699
Total	**8,484,219**	**183,674,457**	**258,488,356**	**554,430,894**	**1,005,077,926**

Los instrumentos de deuda corporativa tienen tasas de interés entre un 12.73% y 3.46% y sus vencimientos fluctúan entre cero y 45 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 enero de 2025	**$3,255**
(Pérdida) ganancia por valuación	(2,106)
Valor razonable al 30 de septiembre de 2025	**$1,149**

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[16] 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.

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.

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

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

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 septiembre 2025 se componen de la siguiente manera:

	Valor de Mercado
Instrumentos financieros negociables	86%
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés	5%
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 NIF C-2, considerando el modelo de negocio y, si aplica, la prueba de Solamente Pagos de Principal e Interés (SPPI). Siguiendo esta metodología, los instrumentos del portafolio FANVIT han sido clasificados bajo el modelo de Instrumento Financiero Negociable (IFN). Los instrumentos gestionados por Tesorería se clasifican en IFN para compra/venta en directo de valores gubernamentales e Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (IFCPI) para 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), 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 y tienen una duración que no excede los 3 meses. Dado que no se prevé incumplimiento en los próximos 12 meses, no se reconoce deterioro adicional.

Si bien no es requerido reconocer el deterioro de los instrumentos financieros, para fines informativos se revela la pérdida crediticia esperada a 12 meses (último trimestre y año previo), 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:

	sep-25		jun-25		sep-24	
Temporalidad	**Exposición (mdp)**	**Pérdida Esperada (mdp)**	**Exposición (mdp)**	**Pérdida Esperada (mdp)**	**Exposición (mdp)**	**Pérdida Esperada (mdp)**
12 meses	114,081	567	109,399	544	93,453	711

- 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 (13.00% 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 incremento en la probabilidad de incumplimiento estimada, que en términos monetarios, obedece al incremento de exposición.

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 junio a septiembre de 2025, se registraron tres cambios de calificación crediticia en contrapartes financieras de la siguiente forma:

- Se degradó una calificación crediticia
- Se apreciaron dos calificaciones crediticias

La depreciación derivó en no poder operar con una contraparte para operaciones en reporto. Dicha degradación se dio por motivo de acusaciones y sanciones a la contraparte por parte del Gobierno de Estados Unidos. El movimiento de esta calificación crediticia no afectó 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 septiembre de 2025 se resume de la siguiente manera.

Calidad Crediticia	**%**
Gubernamental	82.65%
AAA	15.23%
AA+	1.03%
AA	0.91%
AA-	0.11%
A+	0.06%
D	0.01%
Total	**100%**

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

Al cierre de septiembre de 2025, el portafolio FANVIT estaba compuesto, principalmente, por inversiones en Renta Fija (73.83%), con una mayor concentración en papel gubernamental (56.57%).

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 septiembre de 2025, el VaR de mercado del portafolio Fanvit aumentó de 0.58% a 0.60% respecto a junio 2025, debido a la volatilidad en el tipo de cambio MXN/USD y la disminución en las tasas de interés.

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) mantuvo su VaR porcentual en 0.53%, el mismo nivel que en junio 2025, debido a una mayor posición en la Tesorería.

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 tercer trimestre de 2025.

Consumo de límites de VaR de Mercado por portafolio

	Activo Neto (AN)	VaR (Sep25)	VaR/AN %	Límite*
Fanvit	876,422,781	5,291,057	0.60%	0.90%
Tesorería	127,492,699	-	0.00%	0.02%
Infonavit	**1,003,915,480**	**5,291,057**	**0.53%**	**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 septiembre de 2025, las tres monedas registraron cambios en su VaR porcentual: la moneda nacional (-1pb), el dólar (+3pb), y la UDI (+9pb). Los incrementos reflejan el efecto de la volatilidad del mercado durante el periodo.

Valor de Mercado y VaR por Moneda

Moneda	Valor de Mercado (Sep25)	VaR (Sep25)	%VM
MXN	578,671,687	2,848,608	0.49%
UDI	202,932,307	1,552,670	0.77%
USD	223,361,080	3,556,010	1.59%
Infonavit	**1,004,965,074**	**5,291,057**	**0.53%**

El VaR respecto al patrimonio contable del Instituto ($419,199,249 miles de pesos), disminuyó 10 pb en comparación al cierre de septiembre 2025.

VaR respecto al Patrimonio Contable

Portafolio	VaR (Sep25)	%PC
Fanvit	5,291,057	1.26%
Tesorería	-	0.00%
Infonavit	**5,291,057**	**1.26%**

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

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

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

Las pérdidas simuladas bajo escenarios de sensibilidad ocupando como base la posición al 30 de septiembre de 2025, se muestran a continuación:

	+ 100 PB	- 100 PB
Sensibilidad Total Infonavit =	**(30,283,347)**	**34,789,650**
	Por factor de riesgo	
Sensibilidad a tasas de interés =	(34,033,773)	38,540,076
Sensibilidad a renta variable =	91,415	(91,415)
Sensibilidad a tipos de cambio =	3,659,011	(3,659,011)

iii. Valores promedio

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

Julio– Septiembre 2025	Valor de Mercado (mdp)	Activo Neto (AN)	VaR (%AN)
Tesorería	102,255,783	102,285,650	0.00%
FANVIT	853,952,995	853,575,667	0.59%
Infonavit	**956,208,778**	**955,861,317**	**0.53%**

* 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:

Julio – Septiembre 2025	VaR (%PC)
Tesorería	0.00%
FANVIT	1.30%
Infonavit	**1.30%**

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.

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

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 septiembre de 2025, el SML presentó los siguientes niveles:

Consumo de límites Saldo Mínimo de Liquidez

Saldo Tesorería	Límite	SML (Sep 2025)
127,076,638	10,000,000	1271%

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	2,481,615,124	25,484,354
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	192,521,279	611,018
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's	173,892,084	10,952,630
Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general	124,243,369	207,660
Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio	111,355	13,363
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	215,346,237	35,396,050

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%)	167,924	13,434
Grupo III (ponderados al 20%)	996,244	79,700
Grupo III (ponderados al 50%)	57,857	4,629
Grupo III (ponderados al 100%)	53,892	4,311
Grupo IV (ponderados al 20%)	4,197,234	335,779
Grupo V (ponderados al 20%)	6,755	540
Grupo VI (ponderados al 50%)	200,976,250	16,078,100
Grupo VI (ponderados al 75%)	136,637,759	10,931,021
Grupo VI (ponderados al 100%)	894,990,905	71,599,272
Grupo VII (ponderados al 20%)	14,987,555	1,199,004
Grupo VII (ponderados al 50%)	7,403,978	592,318
Grupo VII (ponderados al 100%)	394,538	31,563
Grupo VII (ponderados al 1250%)	635,850	50,868
Grupo IX (ponderados al 125%)	277,334,541	22,186,763
Grupo X (ponderados al 100%)	85,324,294	6,825,944
Grupo XI (ponderados al 1250%)	267,541,724	21,403,338

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	151,336,584	1,891,707,300
Mercado	72,665,075	908,313,441
Operacional	11,843,536	148,044,202
Totales	**235,845,195**	**2,948,064,943**

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito al 30 de septiembre de 2025 está constituido por:

Número de créditos	Saldo	Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Prob. Incumplimiento (1)	% Severidad (1)
5,896,615	$1,928,598,321	$180,831,079	$50,060,682	$230,891,761	24.1%	20.4%

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 30 de septiembre de 2025.

	% Prob. Incumplimiento [1]	% Severidad [1]	Saldo	Riesgo crédito	Cobertura Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Reservado
ROA	8.5%	24.1%	$1,337,481,299	$25,369,618	1.9%	$25,781,020	$51,150,638	3.8%
REA	64.5%	36.3%	$535,209,925	$154,069,598	28.8%	$22,665,219	$176,734,817	33.0%
PRÓRROGA	8.2%	22.5%	$55,907,097	$1,391,863	2.5%	$1,614,443	$3,006,306	5.4%
TOTAL	24.1%	22.5%	$1,928,598,321	$180,831,079	9.4%	$50,060,682	$230,891,761	12.0%

	% Prob. Incumplimiento [1]	% Severidad [1]	Saldo	Riesgo crédito	Cobertura Riesgo crédito	Riesgo extensión	Reservas totales	% Reservado
Etapa 1	5.7%	16.0%	$1,523,410,295	$21,036,521	1.4%	$49,308,850	$70,345,371	4.6%
Etapa 2	64.3%	31.9%	$33,061,545	$9,073,270	27.4%	$276,756	$9,350,026	28.3%
Etapa 3	95.5%	37.4%	$372,126,481	$150,721,288	40.5%	$475,076	$151,196,364	40.6%
TOTAL	24.1%	20.4%	$1,928,598,321	$180,831,079	9.4%	$50,060,682	$230,891,761	12.0%

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 tecnológicos de mayor importancia para el Instituto.

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 tecnológicos de mayor importancia para el Instituto.

Posteriormente, la fase de Monitoreo se lleva a través de indicadores de riesgo (KRIs por sus siglas en inglés), y del seguimiento a los niveles de tolerancia definidos previamente para cada uno de estos indicadores, con relación al apetito al riesgo que se desea asumir; a través de este monitoreo se solicitan las acciones de mitigación a los responsables del tratamiento de los indicadores fuera de niveles tolerables. La última fase de la gestión de riesgos tecnológicos, la Comunicación, se realiza a través del Informe Mensual de Riesgos.

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

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 tecnológicos de mayor importancia para el Instituto.

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 30 de septiembre 2025, el pasivo contingente por juicios en proceso asciende a $490,846 los cuales se encuentran debidamente reservados.

Con relación al riesgo tecnológico, en diciembre de 2024 se aprobó el Portafolio de Riesgos Tecnológicos 2024 (PRT 2024), el cual monitorea y da seguimiento a 8 riesgos y 41 indicadores Institucionales (incluyendo 7 indicadores exclusivos para FANVIT).

De acuerdo con la periodicidad establecida en el PRT 2024, en septiembre de 2025 se monitorearon 4 riesgos, de los cuales 1 se mantiene dentro de los niveles aceptables conforme a lo establecido por los dueños de los indicadores, y 3 presentan niveles no tolerables. Del total de 19 indicadores reportados con corte a septiembre 2025 (15 Institucionales más 4 exclusivos de FANVIT), 6 se encuentran en nivel no tolerable, y 9 en nivel aceptable; de los 4 indicadores correspondientes a FANVIT, todos se encuentran en nivel aceptable. Cabe mencionar que, 1 indicador no se reportó, ya que durante el mes de septiembre no hubo usuarios afectados por actos de la naturaleza; adicionalmente, 1 indicador no se pudo medir, ya que no se cuenta con la herramienta para realizar un escaneo e identificar el universo total de aplicaciones en el Instituto, y por consecuencia, no se cuenta con una figura responsable de dicho indicador.

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

Informe sobre la situación de los riesgos no cuantificables

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

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

Durante el tercer trimestre de 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 agosto 2025, de los 16 indicadores monitoreados de riesgo reputacional, ocho se mantienen dentro de los niveles aceptables, uno en nivel tolerable, seis se encuentran en proceso de ser reportados y uno se encuentra por arriba de la tolerancia.

En lo que respecta al riesgo estratégico, los indicadores dan seguimiento al avance en la implementación de tres proyectos estratégicos institucionales vigentes. Sin embargo, actualmente solo se cuenta con medición para uno de ellos. Este proyecto no presenta ninguna iniciativa por encima de los niveles tolerables, y el indicador estratégico global se mantiene dentro de parámetros aceptables.

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

6. CONTROL INTERNO

En Infonavit el Control Interno es responsabilidad 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 16 fracción II del Estatuto Orgánico del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Artículo 169, fracción I de las Disposiciones de carácter general aplicables a los Organismos de Fomento y Entidades de Fomento de la CNBV, se presentará la propuesta de actualización de los Objetivos y Lineamientos Generales de Control Interno 2025 durante el último trimestre del año; misma que se pondrá a consideración del Comité de Auditoría y el H. Consejo de Administración para su posterior aprobación y publicación.

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 y Comités Auxiliares[17], 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. Colaborar permanentemente a la observancia de la normatividad aplicable a las actividades del Instituto.

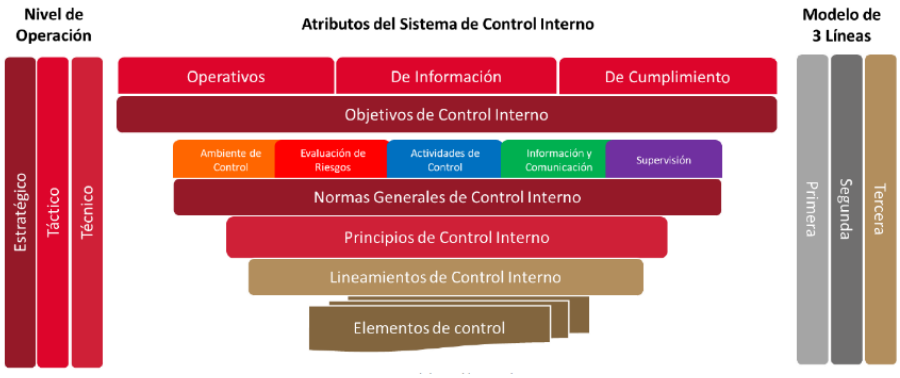
[17] En cuanto al Sistema de Control Interno (SCI), es diferente la participación de cada uno de los Órganos y Comités Auxiliares; según de cual se trate pueden: tener conocimiento de los informes relativos al SCI, dictaminar informes relativos al SCI, proponer políticas en materia de control interno, revisar la efectividad del SCI y mantener un registro de los lineamientos de control interno.

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

- Categorías de Objetivos.
- 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 para llegar a un fin
3) Lo ejecutan las personas que aplican acciones en cada nivel de la organización
4) Proporciona una seguridad razonable,y
5) Se modifica continuamente de forma que siempre esté alineado a la estrategia.

Atributos del Sistema de Control Interno

El Control Interno es un proceso que opera 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 colaborar en 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

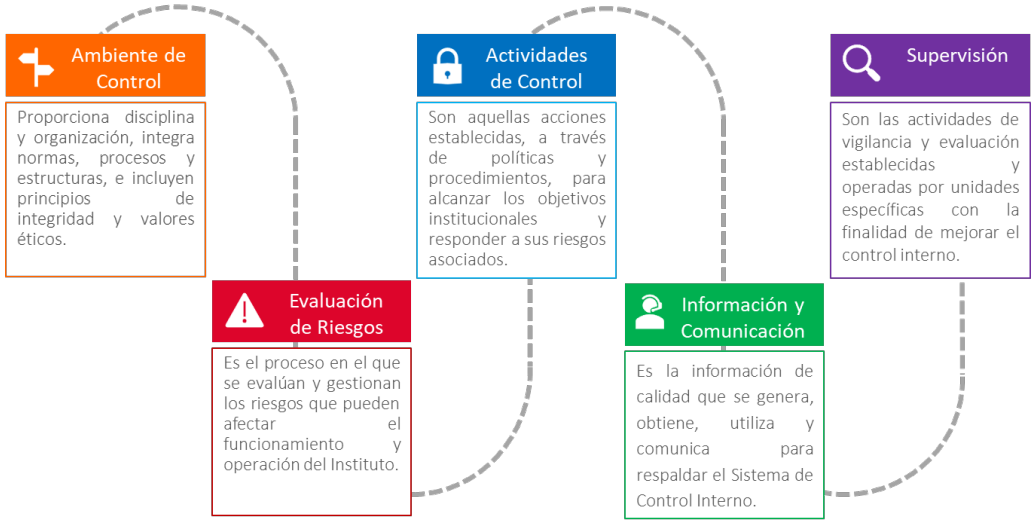
6. **Información confiable**
Asegurar la veracidad, confiabilidad y oportunidad de la información financiera y operacional que genera, utiliza y conserva el Instituto.

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.

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

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

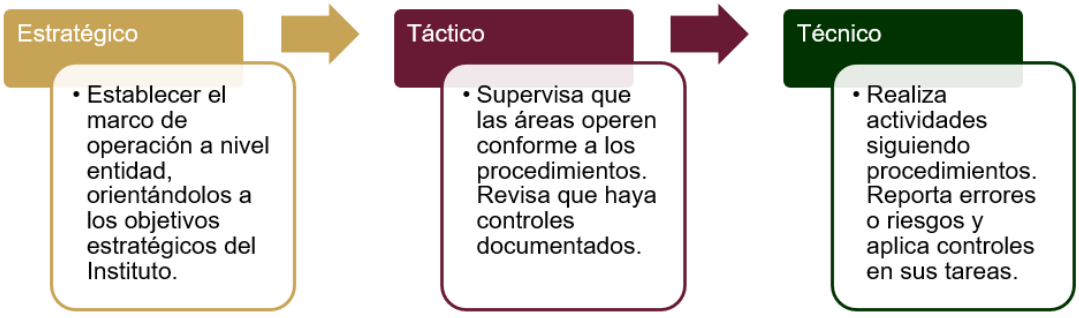
13. Generar y utilizar información relevante y de calidad para apoyar el funcionamiento del Control Interno.
14. Comunicar internamente los objetivos y responsabilidades que son necesarios para apoyar el funcionamiento del Sistema de Control Interno.
15. Mantener la comunicación con los grupos de interés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

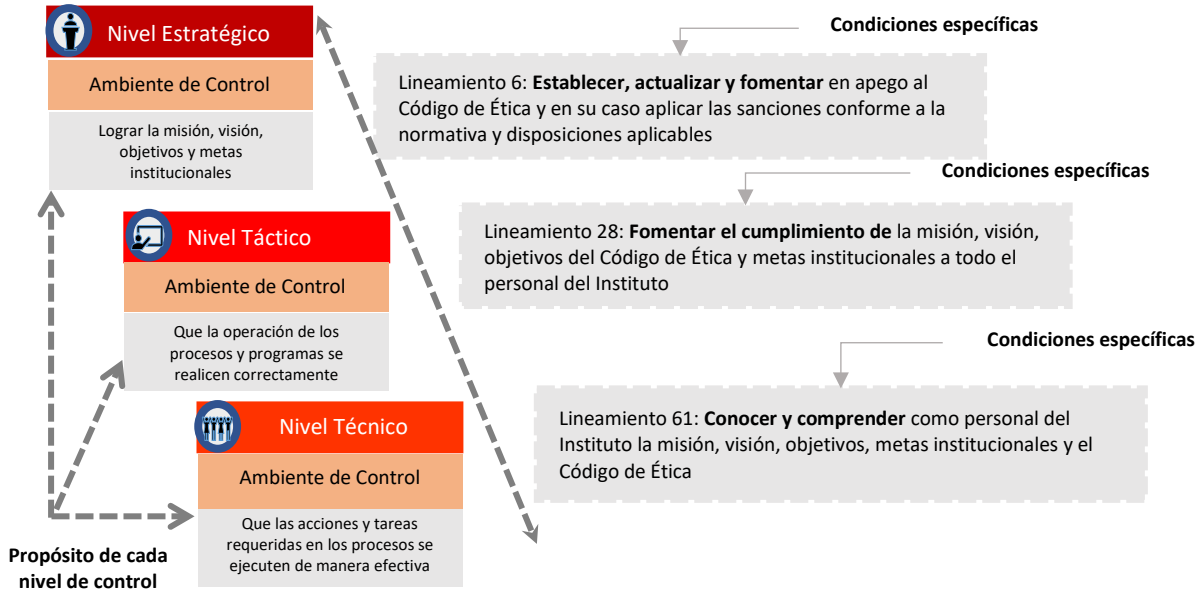
Los niveles de control interno se encuentran en apego a la estructura organizacional del Instituto, misma que define los niveles Estratégico, Táctico y Técnico, cada nivel corresponde a una posición jerárquica que deriva en responsabilidades y atribuciones para la implementación y mejora del Sistema 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 y Comités Auxiliares 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.
- Lineamientos de Operación del Grupo de Trabajo para la Gestión de Proyectos Institucionales.
- Reporte de seguimiento al Plan Estratégico y Financiero
- Evaluación del desempeño.
- Presupuesto Institucional GAOV (Gasto de Administración, Operación y Vigilancia) e Inversiones Propias.
  Normativa para la integración del Presupuesto Institucional de GAOV.

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

- 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.
- Reglas de Operación de los Órganos y Comités Auxiliares del INFONAVIT.
- Actas de Órganos y Comités Auxiliares.
- 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 Institucional del Sistema de Gestión 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 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.

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

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 y Comités Auxiliares.
- Informes de Órganos fiscalizadores (SHCP, ASF, etc.)
- Informes de áreas revisoras (Contraloría General, Auditoría Interna, Auditoría Externa).
- 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.
- Informe de Monitoreo a la Implementación del Sistema de Control Interno.

Modelo de las tres líneas

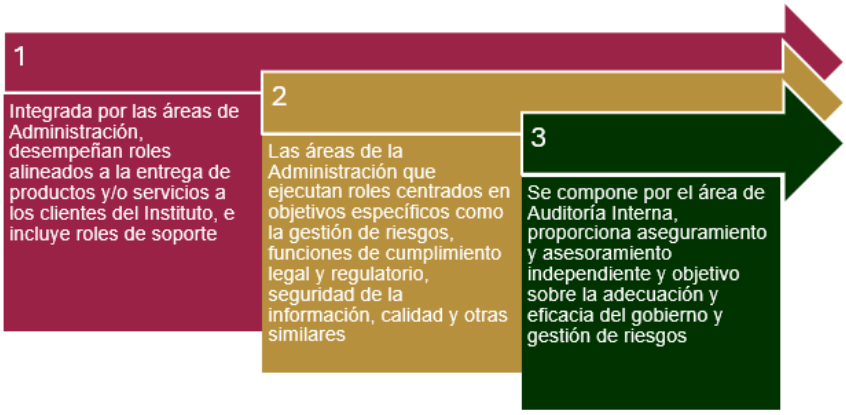
El Sistema de Control Interno del Instituto, requiere para su implementación y efectividad tres líneas de acuerdo con los roles dentro de la organización, mismas que en su conjunto y coordinadas, establecen un marco de actuación claro para todos los involucrados a partir del establecimiento de roles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

- Primera línea: Está conformada por las áreas administrativas cuyas funciones están orientadas a la entrega de productos y/o servicios a los clientes del Instituto, incluyendo también al personal encargado de tareas de apoyo. Estas áreas tienen la responsabilidad de identificar, evaluar, controlar y reducir los riesgos, así como de ejecutar acciones preventivas y correctivas en los procesos clave del Instituto.

- Segunda línea: La segunda línea de defensa está integrada por las unidades administrativas que desempeñan funciones especializadas orientadas a objetivos estratégicos, tales como la gestión integral de riesgos, el cumplimiento normativo y regulatorio, la seguridad de la información, la gestión de la calidad, entre otras funciones afines. Esta línea es responsable de facilitar y supervisar la implementación de prácticas robustas de gestión de riesgos por parte de la primera línea, así como de ejercer funciones de monitoreo independiente, cuestionamiento crítico y aseguramiento del cumplimiento de los marcos normativos y de control establecidos.

- Tercera línea: La tercera línea de defensa está constituida por la función de Auditoría Interna, la cual, al reportar directamente al Comité de Auditoría, mantiene su independencia operativa respecto de la Administración. Su mandato consiste en proporcionar aseguramiento y asesoría de manera objetiva e independiente sobre la suficiencia y efectividad del sistema de gobierno corporativo, la gestión de riesgos y el Control Interno institucional. Esta función se ejerce mediante actividades de vigilancia, supervisión y evaluación sistemática de los procesos administrativos, incluyendo la administración de recursos, el cumplimiento normativo, la eficacia de los controles internos y el grado de cumplimiento de las obligaciones en materia de rendición de cuentas, con el propósito de contribuir al logro de los objetivos estratégicos de la organización y fomentar 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 colaborar 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 julio y agosto de 2025.

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 JULIO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	JULIO 2025	JUNIO 2025	JULIO 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**984,526**	**1,231,201**	**1,038,451**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	838,501,695	820,646,673	718,629,939
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	45,098,658	40,058,767	14,672,179
Instrumentos financieros recibidos en reporto	78,843,829	59,550,399	55,883,330
	962,444,182	**920,255,839**	**789,185,448**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	1,116,374,737	1,123,580,381	1,045,506,043
Régimen especial de amortización	185,814,130	191,798,382	201,867,037
Cartera en prórroga	52,220,453	46,130,532	58,317,693
	1,354,409,320	1,361,509,295	1,305,690,773
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	142,555,389	141,787,490	118,500,273
Régimen especial de amortización	16,302,076	16,803,268	15,981,649
Cartera en prórroga	4,321,641	3,468,391	3,988,553
	163,179,106	162,059,149	138,470,475
Amortizaciones pendientes de individualizar	(4,664,919)	(37,418,769)	(3,723,955)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,512,923,507**	**1,486,149,675**	**1,440,437,293**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	3,077,670	8,902,659	2,312,193
Régimen especial de amortización	44,457,324	35,350,885	30,146,626
Cartera en prórroga	322,510	450,287	566,847
	47,857,504	44,703,831	33,025,666
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	463,529	824,875	388,673
Régimen especial de amortización	3,392,262	2,945,197	2,270,646
Cartera en prórroga	18,105	16,336	50,919
	3,873,896	3,786,408	2,710,238
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**51,731,400**	**48,490,239**	**35,735,904**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3			
Créditos comerciales			
Actividad empresarial o comercial			
Financiamiento a Desarrolladores	1,275,362	1,279,878	1,349,653
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	43,305,141	48,905,837	48,547,326
Régimen especial de amortización	251,172,759	244,300,625	237,508,368
Cartera en prórroga	946,614	991,881	989,943
	295,424,514	294,198,343	287,045,637
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	6,304,670	7,178,810	7,413,195
Régimen especial de amortización	45,534,201	44,713,468	41,324,374
Cartera en prórroga	114,478	124,922	117,217
	51,953,349	52,017,200	48,854,786
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**348,653,225**	**347,495,421**	**337,250,076**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,913,308,132**	**1,882,135,335**	**1,813,423,273**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	10,914	(81,551)	(7,775,141)
(-) MENOS :			
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(268,620,507)	(264,599,262)	(260,806,637)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	**1,644,698,539**	**1,617,454,522**	**1,544,841,495**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**23,551,049**	**88,057,105**	**28,793,289**
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	**182,037**	-	-
RESERVA TERRITORIAL	**10,842**	**10,842**	**10,841**
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	**8,920,191**	**9,074,820**	**10,143,536**
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	**9,239,496**	**9,012,892**	**6,563,795**
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**3,821,471**	**3,848,680**	**3,985,777**
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**178,751**	**184,885**	**217,699**
TOTAL ACTIVO	**2,654,031,084**	**2,649,130,786**	**2,384,780,331**

PASIVO	JULIO 2025	JUNIO 2025	JULIO 2024
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES			
Fondo de ahorro	6,609,115	6,611,530	6,476,951
Sistema de ahorro para el retiro	2,208,620,227	2,180,779,893	2,006,984,737
	2,215,229,342	**2,187,391,423**	**2,013,461,688**
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**186,046**	**193,435**	**230,517**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,874,513	1,608,757	1,315,506
Acreedores por liquidación de operaciones	-	4,115	1,716,910
Contribuciones por pagar	160,917	238,870	125,838
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	69,800,402	99,417,696	65,415,157
	71,835,832	**101,269,438**	**68,573,411**
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	**1,906,332**	**1,887,683**	**2,159,640**
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**10,377**	**10,895**	**3,077**
TOTAL PASIVO	**2,289,167,929**	**2,290,752,874**	**2,084,428,333**
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	207,033,126
Resultado integral	64,233,653	57,748,410	25,933,935
	308,353,598	**301,868,355**	**243,842,441**
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**364,863,155**	**358,377,912**	**300,351,998**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**2,654,031,084**	**2,649,130,786**	**2,384,780,331**

CUENTAS DE ORDEN	JULIO 2025	JUNIO 2025	JULIO 2024
Compromisos crediticios	20,840,503	21,727,734	19,298,239
Bienes en administración	75,649,656	77,394,967	93,697,252
Colaterales recibidos por la entidad	78,761,247	59,509,777	55,835,778
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	66,083,146	64,537,762	65,314,732
Otras cuentas de registro	857,916,673	857,608,781	781,799,879

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 31 de julio 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."

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora 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 RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE JULIO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

	JULIO 2025	JUNIO 2025	JULIO 2024
Ingresos por intereses	115,396,137	99,114,224	121,619,253
Gastos por intereses	(50,407,052)	(42,890,027)	(67,464,582)
MARGEN FINANCIERO	**64,989,085**	**56,224,197**	**54,154,671**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(33,478,858)	(28,650,508)	(33,687,435)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**31,510,227**	**27,573,689**	**20,467,236**
Comisiones y tarifas cobradas	3,095,101	2,439,067	3,308,383
Comisiones y tarifas pagadas	(159,139)	(135,925)	(140,498)
Resultado por intermediación	41,718,812	38,556,696	15,136,559
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(4,564,789)	(4,499,743)	(5,252,958)
Gastos de Administración, operación y vigilancia	(7,366,559)	(6,185,374)	(7,584,787)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**64,233,653**	**57,748,410**	**25,933,935**
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	**64,233,653**	**57,748,410**	**25,933,935**
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	**64,233,653**	**57,748,410**	**25,933,935**

"Los presentes estados de resultado integral consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el Infonavit, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 66, fracción II de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores durante 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."

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora 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 31 DE AGOSTO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	AGOSTO 2025	JULIO 2025	AGOSTO 2024
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	**1,130,123**	**984,526**	**638,557**
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS			
Instrumentos financieros negociables	854,692,537	838,501,695	745,780,264
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (neto)	45,178,050	45,098,658	-
Instrumentos financieros recibidos en reporto	49,904,743	78,843,829	38,814,204
	949,775,330	**962,444,182**	**784,594,468**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	1,136,436,490	1,116,374,737	1,065,279,227
Régimen especial de amortización	175,831,183	185,814,130	203,119,919
Cartera en prórroga	40,379,621	52,220,453	44,102,546
	1,352,647,294	1,354,409,320	1,312,501,692
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	146,386,232	142,555,389	121,379,990
Régimen especial de amortización	16,258,188	16,302,076	16,559,667
Cartera en prórroga	3,524,918	4,321,641	3,062,423
	166,169,338	163,179,106	141,002,080
Amortizaciones pendientes de individualizar	(37,891,546)	(4,664,919)	(33,770,990)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 1	**1,480,925,086**	**1,512,923,507**	**1,419,732,782**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2			
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	10,392,461	3,077,670	8,081,367
Régimen especial de amortización	32,226,079	44,457,324	31,576,729
Cartera en prórroga	355,732	322,510	457,986
	42,974,272	47,857,504	40,116,082
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	999,671	463,529	768,450
Régimen especial de amortización	2,578,172	3,392,262	2,343,342
Cartera en prórroga	30,603	18,105	38,260
	3,608,446	3,873,896	3,150,052
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 2	**46,582,718**	**51,731,400**	**43,266,134**
CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3			
Créditos comerciales			
Actividad empresarial o comercial			
Financiamiento a Desarrolladores	1,269,387	1,275,362	1,286,569
Créditos a la vivienda			
Créditos tradicionales			
Régimen ordinario de amortización	60,253,977	43,305,141	54,406,218
Régimen especial de amortización	246,413,032	251,172,759	238,103,858
Cartera en prórroga	872,551	946,614	987,045
	307,539,560	295,424,514	293,497,121
Créditos en coparticipación con entidades financieras			
Régimen ordinario de amortización	8,621,837	6,304,670	8,103,111
Régimen especial de amortización	47,277,287	45,534,201	41,143,746
Cartera en prórroga	110,950	114,478	113,834
	56,010,074	51,953,349	49,360,691
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO CON RIESGO DE CRÉDITO ETAPA 3	**364,819,021**	**348,653,225**	**344,144,381**
CARTERA DE CRÉDITO	**1,892,326,825**	**1,913,308,132**	**1,807,143,297**
(+/-) PARTIDAS DIFERIDAS	153,150	10,914	(6,346,737)
(-) MENOS :			
ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(245,854,260)	(268,620,507)	(264,079,057)
TOTAL CARTERA DE CRÉDITO (NETO)	**1,646,625,715**	**1,644,698,539**	**1,536,717,503**
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	**86,063,336**	**23,551,049**	**85,675,518**
INVENTARIOS	**974,648**	-	-
COSTOS INCREMENTALES PARA CONTRATO	**205,987**	**182,037**	-
RESERVA TERRITORIAL	**10,842**	**10,842**	**10,841**
BIENES ADJUDICADOS (NETO)	**8,723,658**	**8,920,191**	**10,932,526**
PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS (NETO)	**10,351,813**	**9,239,496**	**6,622,726**
PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**3,792,951**	**3,821,471**	**4,002,705**
ACTIVOS POR DERECHOS DE USO DE PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	**172,464**	**178,751**	**214,436**
TOTAL ACTIVO	**2,707,826,867**	**2,654,031,084**	**2,429,409,280**

PASIVO	AGOSTO 2025	JULIO 2025	AGOSTO 2024
APORTACIONES A FAVOR DE LOS TRABAJADORES			
Fondo de ahorro	6,607,174	6,609,115	6,474,166
Sistema de ahorro para el retiro	2,208,809,562	2,208,620,227	2,010,812,289
	2,215,416,736	**2,215,229,342**	**2,017,286,455**
PASIVO POR ARRENDAMIENTO	**176,859**	**186,046**	**229,036**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Cuentas por pagar a desarrolladores	1,775,535	1,874,513	1,469,559
Acreedores por liquidación de operaciones	1,002,987	-	-
Contribuciones por pagar	262,993	160,917	320,897
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	98,425,579	69,800,402	91,258,330
	101,467,094	**71,835,832**	**93,048,786**
PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	**1,913,478**	**1,906,332**	**2,168,162**
CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	**9,932**	**10,377**	**8,287**
TOTAL PASIVO	**2,318,984,099**	**2,289,167,929**	**2,112,740,726**
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	207,033,126
Resultado integral	88,213,266	64,233,653	42,250,491
	332,333,211	**308,353,598**	**260,158,997**
TOTAL PATRIMONIO CONTABLE	**388,842,768**	**364,863,155**	**316,668,554**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO CONTABLE	**2,707,826,867**	**2,654,031,084**	**2,429,409,280**

CUENTAS DE ORDEN	AGOSTO 2025	JULIO 2025	AGOSTO 2024
Compromisos crediticios	23,029,477	20,840,503	18,050,511
Bienes en administración	75,581,102	75,649,656	93,497,610
Colaterales recibidos por la entidad	49,855,577	78,761,247	38,850,241
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	59,743,589	66,083,146	67,217,158
Otras cuentas de registro	828,754,291	857,916,673	786,250,578

El monto nominal de las aportaciones al patrimonio contribuido al 31 de agosto 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 presentarán para aprobación del H. Consejo de Administración en su próxima sesión."

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora 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 RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS DEL 1° DE ENERO AL 31 DE AGOSTO DE 2025

(Cifras en miles de pesos)

	AGOSTO 2025	JULIO 2025	AGOSTO 2024
Ingresos por intereses	139,397,182	115,396,137	139,131,489
Gastos por intereses	(57,972,491)	(50,407,052)	(78,176,753)
MARGEN FINANCIERO	**81,424,691**	**64,989,085**	**60,954,736**
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(35,921,206)	(33,478,858)	(39,297,911)
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	**45,503,485**	**31,510,227**	**21,656,825**
Comisiones y tarifas cobradas	3,223,999	3,095,101	3,480,256
Comisiones y tarifas pagadas	(179,873)	(159,139)	(163,086)
Resultado por intermediación	53,152,383	41,718,812	32,371,704
Otros (egresos) ingresos de la operación, neto	(5,055,607)	(4,564,789)	(6,492,901)
Gastos de Administración, operación y vigilancia	(8,431,121)	(7,366,559)	(8,602,307)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	**88,213,266**	**64,233,653**	**42,250,491**
Operaciones discontinuadas	-	-	-
RESULTADO NETO	**88,213,266**	**64,233,653**	**42,250,491**
Otros resultados integrales	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL	**88,213,266**	**64,233,653**	**42,250,491**

"Los presentes estados de resultado integral consolidados se formularon de conformidad con los Criterios de Contabilidad para el Infonavit, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 66, fracción II de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores durante 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."

Paulina Ivon Salado Zorrilla
Contadora General