



# PROGRAMA DE LABORES DEL FOVISSSTE 2026

Aprobado, el 09 de septiembre de 2025, por la Comisión Ejecutiva del Fondo de la Vivienda del ISSSTE mediante acuerdo 7742.956E.2025, y por la Junta Directiva del Instituto mediante acuerdo 19.1391 el 29 de septiembre del mismo año.





## CONTENIDO

<b>Introducción.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Marco Normativo .....</b>	<b>5</b>
Marco legal .....	5
Fundamento legal .....	6
Marco rector de la planeación del FOVISSSTE.....	7
Marco Estratégico del FOVISSSTE .....	8
<b>2. Diagnóstico .....</b>	<b>9</b>
Demanda habitacional.....	9
a) Déficit habitacional .....	9
b) Rezago habitacional .....	10
Oferta de vivienda .....	12
a) Producción de vivienda .....	12
b) Renta de vivienda.....	15
Balance habitacional, relación entre la oferta y demanda de vivienda. ....	16
Demanda efectiva de vivienda.....	17
Historial de otorgamiento crediticio del FOVISSSTE.....	18
<b>3. Compromisos 2026 .....</b>	<b>20</b>
Objetivo 1 .....	20
Objetivo 2 .....	24
Objetivo 3 .....	26
Objetivo 4.....	30
<b>4. Mecanismo para la Actualización de Compromisos (MAC).....</b>	<b>31</b>
<b>5. Seguimiento y evaluación .....</b>	<b>32</b>
Semaforización de los indicadores .....	33
<b>Anexo 1. Indicadores que contribuyen al cumplimiento de los objetivos.....</b>	<b>35</b>



## INDICE DE ILUSTRACIONES, GRÁFICAS Y TABLAS

<b>Ilustración 1.</b> Marco jurídico aplicable al FOVISSSTE .....	6
<b>Ilustración 2.</b> Alineación a las estrategias del PND 2025-2030 .....	7
<b>Ilustración 3.</b> Elementos de identidad institucional del FOVISSSTE .....	8
<b>Ilustración 4.</b> Objetivos del FOVISSSTE .....	9
<b>Ilustración 5.</b> Distribución geográfica .....	10
<b>Ilustración 6.</b> Distribución de la Demanda Potencial del FOVISSSTE con ingresos de hasta 4 UMAs por Entidad Federativa .....	14
<b>Gráfica 1.</b> Evolución del rezago habitacional en México 2018-2024 .....	11
<b>Gráfica 2.</b> Producción de vivienda económica y popular en México, 2018 a 2024 .....	13
<b>Gráfica 3.</b> Rezago habitacional y Derechohabiencia del FOVISSSTE .....	18
<b>Gráfica 4.</b> Créditos otorgados por el FOVISSSTE 2007-2024 .....	19
<b>Tabla 1.</b> Balance habitacional en México .....	17
<b>Tabla 2.</b> Parámetros de semaforización .....	33



## Introducción

El Programa de Labores (PL) del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) para el ejercicio 2026, como instrumento de planeación de corto plazo, es el resultado de un trabajo institucionalizado, sistemático y coordinado, mediante el cual las áreas administrativas definen prioridades y dirigen sus esfuerzos para cumplir con las obligaciones normativas, atender problemáticas y aprovechar las áreas de oportunidad identificadas en el desarrollo de sus funciones. Lo anterior, con el propósito de contribuir al cumplimiento del objeto social del Fondo de la Vivienda, conforme a la normatividad aplicable.

En términos generales, este instrumento formaliza acciones prioritarias y específicas orientadas a garantizar el acceso a una vivienda adecuada, mediante la optimización de esquemas de financiamiento, la generación de programas de apoyo y de acciones de vivienda, así como de acciones de regularización de crédito, liquidación, condonación de intereses o ajuste en los montos de pago en función del ingreso, lo anterior observando permanentemente la viabilidad financiera del FOVISSSTE.

El PL 2026 se compone de cinco capítulos y un anexo con el cuadro resumen de los compromisos establecidos. En el capítulo 1, se presenta el marco normativo que regula la gestión sustantiva y operativa del Fondo, así como el fundamento legal para la elaboración, integración y aprobación del Programa. El capítulo 2 integra un panorama general del sector vivienda en México, en el que se contextualiza la actuación del FOVISSSTE, identificando la demanda habitacional en el país, y los principales desafíos del sector.

En el capítulo 3, se incorporaron, de manera general, las problemáticas, prioridades y áreas de oportunidad identificadas, además de los compromisos que asumirán las áreas administrativas para atenderlas y cumplir con las atribuciones que les otorga la normatividad vigente. El capítulo 4 establece el Mecanismo para la Actualización de Compromisos a través del cual las áreas administrativas del FOVISSSTE podrán realizar ajustes, modificaciones o adiciones de los Compromisos Suscritos en el PL 2026.

Finalmente, el capítulo 5 describe la metodología que se empleará para monitorear el cumplimiento de los compromisos durante el ejercicio 2026 y, a modo de anexo, se presenta un cuadro resumen con los compromisos, indicadores y las áreas responsables de su cumplimiento.



## 1. Marco Normativo

Este capítulo presenta los principales instrumentos normativos que regulan la operación y funcionamiento del Fondo de la Vivienda del ISSSTE, así como las disposiciones que sustentan la elaboración e integración del Programa de Labores 2026. Además, resulta oportuno destacar que los compromisos formulados en el presente instrumento contribuyen al cumplimiento de los objetivos y estrategias, en materia de vivienda, definidas en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2025-2030; lo anterior, desde un enfoque institucional, integral y estratégico.

### Marco legal

El FOVISSSTE, por su naturaleza jurídica y las funciones que desarrolla, contribuye a garantizar lo establecido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), particularmente en lo que respecta al derecho humano de toda persona a disfrutar de una vivienda adecuada.

A partir de este precepto, su funcionamiento se regula mediante un conjunto de disposiciones legales que se agrupan en tres ámbitos principales. En primer lugar, se encuentra la normatividad que el Fondo de la Vivienda debe observar por ser un órgano descentrado del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE). En segundo lugar, da cumplimiento a la normatividad que regula los actos derivados de las relaciones jurídicas que tiene con personas físicas y morales para el cumplimiento de su objeto. Finalmente, se encuentran las disposiciones aplicables como un organismo nacional de vivienda y como organismo de fomento, que sustentan su función de promover el acceso a una vivienda adecuada para las personas trabajadoras al servicio del Estado.

En este tenor, si bien es amplio el conjunto de ordenamientos que conforman el marco jurídico que regula todas las operaciones y actividades del FOVISSSTE, en la siguiente ilustración se muestran las principales.



## Ilustración 1. Marco jurídico aplicable al FOVISSSTE



Fuente: Elaboración propia con información de la Subdirección de Planeación e Información del FOVISSSTE.

### Fundamento legal

El Programa de Labores 2026, como instrumento de planeación institucional de corto plazo, se genera en cumplimiento a lo establecido en los artículos 174, fracción II; 175, fracción V; y 214, fracción XVI, inciso a) de la Ley del ISSSTE. Asimismo, la elaboración del documento tiene fundamento en lo dispuesto en los artículos 13, fracción XV, inciso a); 31, fracción II; y 64, fracción XIII del Estatuto Orgánico del ISSSTE. Finalmente, este documento se fundamenta en lo dispuesto en los artículos 13, fracciones I y II; 52, fracción I; y 54, fracción XVIII del Reglamento Orgánico del FOVISSSTE.

Dichos preceptos establecen que el PL debe ser revisado y, en su caso, aprobado por la Comisión Ejecutiva del Fondo a más tardar el último día de septiembre del año de su presentación y, posteriormente, enviarlo a la Junta Directiva del ISSSTE por conducto de la Vocal Ejecutiva, para su aprobación correspondiente.



## Marco rector de la planeación del FOVISSSTE

Conforme a lo dispuesto en la CPEUM, la Ley de Planeación y la Ley de Vivienda, los programas institucionales de corto y mediano plazo deben guardar congruencia con los objetivos y estrategias establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo y los programas sectoriales, institucionales y especiales que este determine.

En este sentido, el FOVISSSTE orienta el presente instrumento para contribuir al cumplimiento del PND 2025-2030, específicamente conforme a lo siguiente:

### Eje General 2: Desarrollo con bienestar y humanismo

**Objetivo 2.9:** Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial.

#### Ilustración 2. Alineación a las estrategias del PND 2025-2030

**Estrategia 2.9.1.** Coadyuvar con financiamiento en el desarrollo y construcción de vivienda adecuada, apoyando programas de vivienda popular y priorizando diseños, sistemas constructivos y materiales sustentables, asegurando su integración al ordenamiento territorial.

**Estrategia 2.9.2.** Impulsar el financiamiento en el sector de vivienda mediante mecanismos y programas que faciliten la adquisición, autoproducción y mejora de viviendas, con el objetivo de reducir el rezago habitacional.

**Estrategia 2.9.3.** Fomentar la normatividad que promueva la oferta de suelo accesible y adecuado para vivienda, impulsando el acceso a entornos justos y adaptativos, y facilitando el acceso a programas de crédito accesibles para la compra de suelo y la ejecución de proyectos habitacionales.

**Estrategia 2.9.4.** Promover la certeza jurídica para proteger el patrimonio de las personas mexicanas, mediante acciones que faciliten la escrituración de viviendas.

**Estrategia 2.9.5.** Mejorar el acceso, la calidad y la cobertura de las necesidades de vivienda adecuada, garantizando la diversidad de opciones para toda la población.

Fuente: Elaborado por la Subdirección de Planeación e Información, con información del PND 2025-2030.



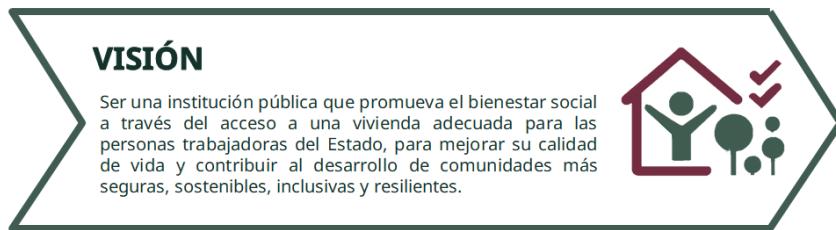
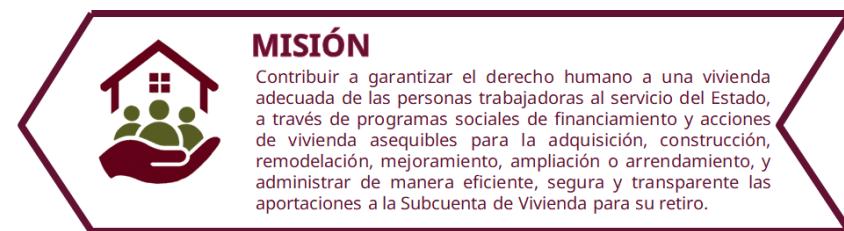
Asimismo, en el marco del Programa Institucional 2025-2030 del ISSSTE, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de agosto de 2025, las acciones previstas por el FOVISSSTE para 2026 se encuentran alineadas con el "Objetivo 3. Contribuir a garantizar el acceso a vivienda adecuada y asequible para las personas trabajadoras al servicio del Estado", así como a sus Estrategias y Líneas de Acción. Esta alineación responde al carácter del FOVISSSTE como órgano descentrado del ISSSTE, lo que asegura consistencia en la implementación de acciones que contribuyan al cumplimiento de las metas institucionales en materia de vivienda para las y los trabajadores del Estado.

### Marco Estratégico del FOVISSSTE

El FOVISSSTE fundamenta su actuar en el marco de su mandato constitucional, vigente desde su creación en 1972, orientado a garantizar el derecho humano a la vivienda de las personas trabajadoras al servicio del Estado y de sus familias.

Desde esta perspectiva, el Programa de Labores 2026 establece la dirección estratégica y los compromisos de las áreas administrativas en el ejercicio de sus atribuciones, con el objetivo de consolidar una gestión eficiente, eficaz, transparente y orientada a resultados. Esta alineación permite al Fondo de la Vivienda avanzar con firmeza en el cumplimiento de su misión y contribuir a materializar su visión institucional.

#### Ilustración 3. Elementos de identidad institucional del FOVISSSTE



Fuente: Elaboración propia con información del FOVISSSTE.

Considerando los elementos previamente mencionados, el FOVISSSTE ha establecido cuatro objetivos estratégicos que guiarán el desarrollo de la Institución durante el ejercicio 2026, mismos que se mencionan a continuación:



#### Ilustración 4. Objetivos del FOVISSSTE

- 01** Contribuir a hacer efectivo el acceso a una vivienda adecuada, mediante la optimización de esquemas de financiamiento y la generación de programas y acciones de vivienda asequible.
- 02** Contribuir a dar certeza jurídica a los acreditados y sus familias, mediante el impulso de iniciativas, programas de apoyo y estrategias para la regularización de pagos de créditos.
- 03** Fortalecer la viabilidad financiera a través de estrategias para la recuperación de ingresos y cartera vencida, y la administración integral de riesgos.
- 04** Atender las necesidades de vivienda de las personas trabajadoras del Estado, mediante el impulso a la construcción de vivienda adecuada y esquemas de renta accesible.

Fuente: Elaboración propia con información del FOVISSSTE.

## 2. Diagnóstico

### Demanda habitacional

La demanda habitacional constituye uno de los principales retos en materia de desarrollo humano, social y urbano en México. Su análisis permite identificar las carencias estructurales que enfrentan la población para acceder a una vivienda adecuada, segura y con servicios básicos.

#### a) Déficit habitacional

México enfrenta un déficit habitacional que impacta directamente en el bienestar de millones de familias. Según datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020<sup>1</sup>, el déficit habitacional nacional asciende aproximadamente a 8.2 millones de viviendas, de las cuales

<sup>1</sup> INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (2020). Principales resultados. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>



20 % corresponde a la necesidad de nuevas viviendas. Esta cifra representa la demanda efectiva necesaria para subsanar la insuficiencia del parque habitacional actual, evidenciando la cantidad de familias que carecen de una vivienda propia o adecuada. Esta carencia ha contribuido al crecimiento urbano desordenado, provocando la concentración de la población en zonas periféricas con baja dotación de infraestructura, lo que restringe el acceso a opciones de vivienda asequibles<sup>2</sup>.

### b) Rezago habitacional

Además del déficit cuantitativo, México enfrenta un rezago habitacional que afecta a una gran parte de la población. De acuerdo con datos de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (2025)<sup>3</sup>, 21.9% de las viviendas en el país, equivalente a 8.4 millones, presentan condiciones de precariedad. Las entidades con mayor porcentaje de rezago habitacional son Chiapas (66.2%), Tabasco (63.8%) y Oaxaca (50.9%). Además, 45.7 % de los hogares con menores ingresos enfrenta alguna forma de rezago habitacional.

Ilustración 5. Distribución geográfica



Fuente: Extraído de la infografía de Rezago Habitacional 2024, elaborada por la SEDATU 2025.

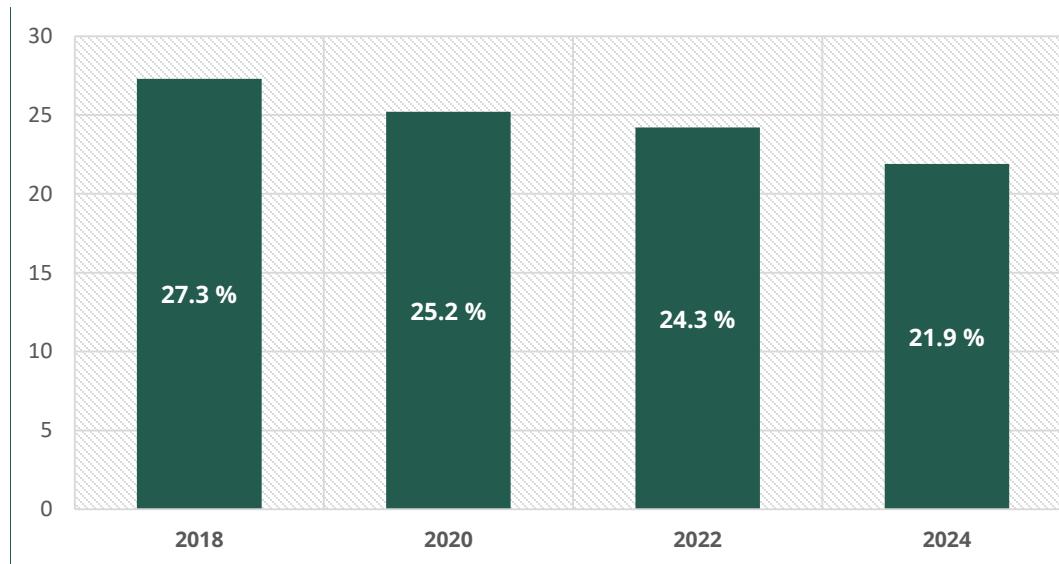
2 Zubicaray Díaz, G., Brito Moreno, M., & Ramírez Reyes Brito, L. (2021). Las ciudades mexicanas: tendencias de expansión y sus impactos. Obtenido de [https://urbantransitions.global/wp-content/uploads/2021/02/Las\\_ciudades\\_mexicanas\\_digital.pdf](https://urbantransitions.global/wp-content/uploads/2021/02/Las_ciudades_mexicanas_digital.pdf)

3 Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (2025). Rezago Habitacional 2024. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2024. Obtenido de [https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/vDtaOQFUSH-uoexCxyi2Qw/content/infografia\\_rezago\\_2024\\_20250730%201.pdf?c=force&noCache=1754330011072&a=true](https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/vDtaOQFUSH-uoexCxyi2Qw/content/infografia_rezago_2024_20250730%201.pdf?c=force&noCache=1754330011072&a=true)



De 2018 a 2024, los datos muestran una tendencia descendente en el porcentaje de rezago habitacional en México, al pasar de 27.3 % en 2018 a 21.9 % en 2024. Este comportamiento refleja una disminución constante a lo largo de seis años, reduciendo el rezago habitacional en 5.4 en el periodo referido, tal como se muestra a continuación:

**Gráfica 1. Evolución del rezago habitacional en México 2018-2024**



Fuente: Extraída de la infografía de Rezago Habitacional 2024 elaborada por la SEDATU 2025.

Sin embargo, 45.7 % de los hogares con menores ingresos aún viven en condiciones de rezago habitacional. Derivado de los resultados presentados por la SEDATU, se requieren 6.2 millones de acciones de mejoramiento en viviendas existentes, lo que constituye la principal necesidad identificada. Además, se estiman necesarias 593.7 mil ampliaciones o reemplazos parciales de vivienda, así como 1.5 millones de sustituciones completas, es decir, la construcción de nuevas viviendas en remplazo de aquellas que no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Asimismo, el rezago habitacional también se manifiesta en la condición irregular de la tenencia de la vivienda: según datos del INFONAVIT<sup>4</sup>, existen 933 mil viviendas en condiciones de irregularidad, de las cuales 131 mil están inmersas en juicios masivos; 216 mil están adjudicadas sin que hayan sido escrituradas; 497 mil tienen créditos con alto grado

<sup>4</sup> INFONAVIT. Boletín #011. [Programa de Labores del FOVISSSTE 2026](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavitmx/mx2/el-instituto/el-infonavit/sala_prensa/!ut/p/z1/pZJdb4IwFIZ_ixfc0pcCBXbXIDiRjY8sKuvNggtDFqQGmfz96bgyUcayc9fmeU5P3IMiSUZkk5-qMu8q1eT1-fwq2RsLfBiufA1QYYFxYcehcEzEFtkMwCOwEjYRxc5cJ3b7OUZCWBTIV_jjYffXftcqSRF9GQmXTJ2TTf83zLCF3QxIiAdj0afuA7sGFN83GnOCbOfx-Q4-03RA5PjGxgFLhEfA3cyPAHGAvtzGXRJa12g4_ijdb0y2JbIuPoi1a_as9X--67nB80KCh73u9VKqsC_1d7TxcUnbq2JHsmiSH_epSGarg065PT5zPZt-8V8pb/dz/d5/L2dBIEvZ0FBIS9nQSEh/?boletin=011&anioBoletin=16</p></div><div data-bbox=)



de adeudos y 89 mil viviendas son créditos del FOVISSSTE, situación que impide a las familias formalizar su patrimonio, acceder a financiamiento formal, o heredar la propiedad de manera segura; por lo que, la falta de regularización limita la seguridad jurídica de los hogares y obstaculiza la integración de estas viviendas al mercado formal, como vender la vivienda, heredarla, usarla como garantía para un crédito o recibir apoyos para realizar mejoras.

La ampliación, mejoramiento y regularización de vivienda resulta indispensable para garantizar la adecuación del parque habitacional existente y, con ello, mejorar la calidad de vida de las familias y reducir la vulnerabilidad ante fenómenos sociales y naturales.

## Oferta de vivienda

Se entiende por oferta de vivienda el conjunto de soluciones habitacionales que el mercado pone a disposición, ya sea para compra, construcción o arrendamiento. Analizar esta variable permite conocer el número de viviendas que se producen cada año, diferenciadas por tipo y precio. Esto es importante para entender si la vivienda que se ofrece realmente responde a las necesidades de la población. Cuando la oferta es insuficiente, costosa o está mal ubicada, se generan desequilibrios que afectan el acceso a una vivienda adecuada, especialmente para los sectores con menores ingresos.

### a) Producción de vivienda

Conforme a la información del Registro Único de Vivienda (RUV)<sup>5</sup>, se observa una disminución constante en el número total de viviendas producidas, pasando de 132,228 viviendas en 2018 a tan solo 42,168 en 2024, lo que representa una caída de más de 68 por ciento. Esta tendencia descendente implica una contracción en la capacidad de producción, especialmente en la vivienda destinada a personas de menores ingresos.

Por segmento de vivienda<sup>6</sup>, en 2018 la vivienda económica representaba 46 % del total, mientras que la vivienda popular tipo B.3 representaba 48 por ciento. Sin embargo, hacia 2024, la proporción de vivienda económica se reduce drásticamente a 18 %, y la B.3 popular crece hasta abarcar 74 % del total. Este desplazamiento indica que la producción se ha concentrado cada vez más en las viviendas populares de mayor valor, lo que puede reducir las opciones accesibles para las personas con menor capacidad adquisitiva.

<sup>5</sup> Registro Único de Vivienda (2025). <https://portal.ruv.org.mx/index.php/vivienda-economica/>

<sup>6</sup> Se consideran la vivienda económica y popular. La primera son viviendas diseñadas para ser accesibles y asequibles a segmentos de la población con menores recursos, cuya superficie construida en promedio es 40m<sup>2</sup>, costo promedio de 118 UMAS, y que cuentan con baño, cocina, área de usos múltiples. La popular también de bajo costo, pero con características que pueden variar según la zona y el tipo de desarrollo. El tamaño de este tipo de vivienda es de 50m<sup>2</sup>, con un costo promedio de 118.1 a 200 UMAS y cuentan con baño, cocina, estancia, comedor, de 1 a 2 recámaras y cajón de estacionamiento. Obtenido de <https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/proxy/alfresco-noauth/api/internal/shared/node/FbR2jXfZReirHW6feb3o4Q/content/GLOSARIO%20SNIIV.pdf>

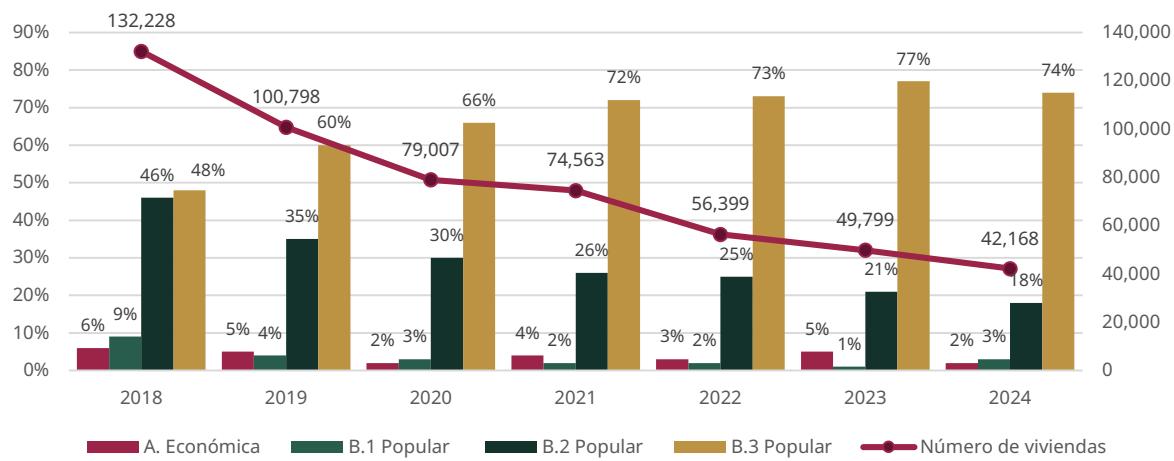


Las viviendas populares de tipo B.1 y B.2<sup>7</sup>, que podrían representar una opción intermedia entre la económica y la B.3, mantienen durante todo el periodo una participación muy baja y estable, en torno al 1 y 5 por ciento, sin lograr un peso significativo en la producción nacional. Lo anterior, refleja una brecha en la oferta para sectores que, aunque no son los de menor ingreso, tampoco pueden acceder a viviendas de mayor costo.

A pesar de que la vivienda popular, particularmente la de tipo B.3, sigue clasificándose como una opción de bajo costo dentro del mercado formal, su mayor superficie y precio la hacen inaccesible para muchos hogares que encontraban solución habitacional en la vivienda económica. Esto se concluye a partir de que la vivienda económica tiene un costo promedio de 118 UMA, mientras que la vivienda B.3 puede alcanzar hasta 200 UMA, lo que representa un incremento de más de 69 % en el precio.

Para las familias con menores ingresos, ese aumento puede ser determinante, ya que muchas apenas califican para un crédito suficiente que les permita adquirir una vivienda económica, por lo que tomar una opción más costosa se vuelve inviable. Esto refleja que la oferta se concentra más en viviendas con mejores características, que si bien mejoran las condiciones habitacionales, también elevan el precio final de esta. Lo anterior, genera que estas opciones de vivienda sean inaccesibles para los sectores que tradicionalmente accedían a la vivienda económica, dejándolos fuera del mercado formal y empujándolos a alternativas informales, precarias o de arrendamiento, tal como se muestra a continuación:

**Gráfica 2. Producción de vivienda económica y popular en México, 2018 a 2024**



Fuente: Elaboración por la Subdirección de Planeación e Información con datos del Registro Único de Vivienda.

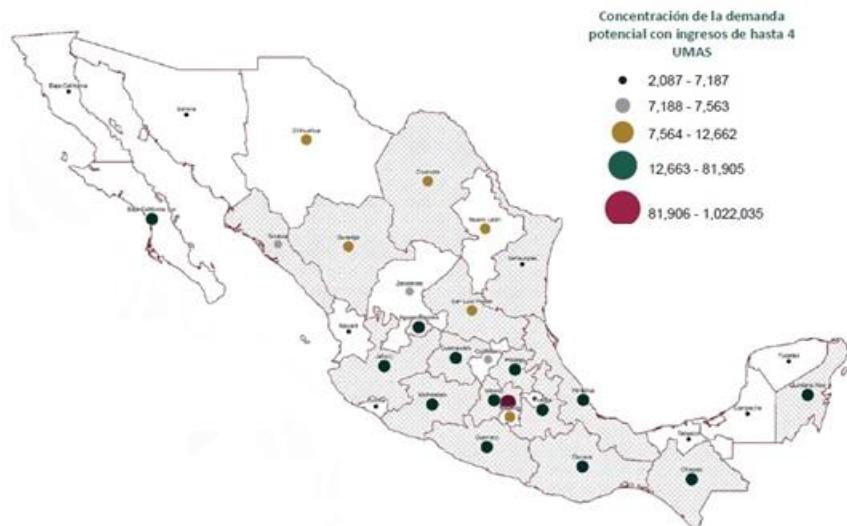
<sup>7</sup> Las viviendas populares B1, B2 y B3 se clasifican en función del costo (en UMA) de la misma. La B1 es de 118 a 128 UMA; la B2 es de 128 a 158 UMA, y la B3 es de 158 a 200 UMA. Obtenido de <https://portal.ruv.org.mx/index.php/vivienda-economica/>



A partir de esta información, se puede observar una desconexión entre la oferta actual de vivienda formal y la demanda potencial que enfrenta el FOVISSSTE, particularmente entre los segmentos de menores ingresos. De una población total de 3.47 millones de personas derechohabientes, poco más de 2 millones cumplen con los criterios para solicitar un crédito hipotecario. Sin embargo, destaca que de este grupo, 1.44 millones (70 %) perciben ingresos de entre 1 y 4 UMAS mensuales, es decir, no rebasa los \$13,757.84 pesos mensuales en 2025, lo que equivale a 1.6 salarios mínimos. Este dato es importante, ya que coloca a la mayoría de la demanda potencial del FOVISSSTE en un nivel de ingreso que solo les permitiría acceder a vivienda económica o popular de bajo costo, segmentos de vivienda que han mostrado una tendencia a la baja desde 2018.

En este contexto, las acciones del FOVISSSTE enfrentan el reto de atender a este universo de personas con capacidad limitada de endeudamiento. Si bien los datos muestran que la oferta de vivienda se ha desplazado hacia productos de mayor valor como la vivienda popular tipo B.3, esta opción resulta financieramente inalcanzable para las y los trabajadores que ganan hasta 4 UMAS.

**Ilustración 6. Distribución de la Demanda Potencial del FOVISSSTE con ingresos de hasta 4 UMAS por Entidad Federativa**



Fuente: Elaborado con datos al mes de mayo, por la Subdirección de Planeación e Información del FOVISSSTE.

Respecto al total de la demanda potencial del FOVISSSTE, la población objetivo asciende a 418,417 personas distribuidas en 19 municipios de 18 entidades federativas, que



corresponden al universo de atención para la producción de vivienda<sup>8</sup>, esto representa una oportunidad para focalizar la producción de vivienda económica o popular asequible, en zonas con alta demanda y alineada a los ingresos efectivos de la población.

### **b) Renta de vivienda**

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020<sup>9</sup>, en México existen 35.3 millones de viviendas particulares habitadas. De este total, 16.4 % se encuentra en arrendamiento, lo que equivale aproximadamente a 5.8 millones de viviendas. Esta cifra representa una proporción significativa del mercado inmobiliario nacional, particularmente en zonas urbanas y metropolitanas donde se concentra la demanda.

La ENVI revela que 51.4 % de quienes rentan lo hacen porque no tienen acceso a crédito ni recursos suficientes para comprar una vivienda, destaca que 22 % de las personas que rentan lo hacen para conservar la flexibilidad de cambiar de residencia según sus necesidades, especialmente en función de la cercanía a sus centros de trabajo, redes de apoyo, servicios y oportunidades urbanas, mientras que 9.7 % considera que la mensualidad del alquiler es menor que la de un crédito hipotecario, lo que refuerza el carácter práctico y financiero de esta decisión.

Los resultados de la referida encuesta arrojan que el porcentaje de viviendas alquiladas en ciudades de más de 100 mil habitantes es de 21.8 %, lo que refleja una alta demanda en los principales centros urbanos del país, donde se concentran las oportunidades laborales y educativas.

Con datos de la ENIGH 2024<sup>10</sup>, la estimación del alquiler de la vivienda ascendió a 9,066 pesos en 2024, frente a 8,333 pesos en 2022, lo que representa un crecimiento de 8.8 %. Este aumento refleja que el costo de rentar una vivienda se ha encarecido significativamente en solo dos años, lo cual afecta directamente el acceso para las familias, especialmente aquellas que no cuentan con vivienda propia y deben destinar una mayor proporción de sus ingresos al pago de renta.

Por otro lado, considerando los datos del Índice de Sociedad Hipotecaria Federal de Precios de la Vivienda en México, al cuarto trimestre de 2024<sup>11</sup>, el aumento sostenido en los precios

<sup>8</sup> Este dato se define a partir de la concentración de la demanda potencial por lugar de residencia y ubicación del centro de trabajo. La demanda potencial corresponde con la derechohabiencia del FOVISSSTE que cumple con los criterios de elegibilidad para solicitar un crédito hipotecario.

<sup>9</sup> INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda (2020). Principales resultados.

<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>

<sup>10</sup> INEGI. Reporte de Resultados 23/25 de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares. [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/enigh/ENIGH2024\\_RR.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/enigh/ENIGH2024_RR.pdf)

<sup>11</sup> Sociedad Hipotecaria Federal. Índice SHF de Precios de la Vivienda en México al cuarto trimestre de 2024.

<https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-cuarto-trimestre-de-2024?idiom=es>



de distintos segmentos habitacionales tiene implicaciones directas en el mercado de renta. La vivienda nueva registró una apreciación de 9.6 %, mientras que la vivienda usada aumentó 8.9 por ciento. Por tipo de inmueble, las casas solas se apreciaron 9.2 % y los departamentos o casas en condominio 9.3 por ciento. Destaca el aumento de 10.7 % en la vivienda social, por encima de 8.4 % observado en la vivienda media-residencial, lo que refleja una presión creciente en los segmentos más asequibles. Esta tendencia, combinada con tasas hipotecarias elevadas, requisitos estrictos para acceder al crédito y un entorno económico dinámico, debilita la viabilidad de adquirir una vivienda, provocando que una mayor parte de la población, en especial de personas jóvenes, mujeres y personas sin acceso a financiamiento formal, recurra a esquemas de arrendamiento como alternativa principal.

A medida que se incrementa la demanda por vivienda en renta, en las zonas urbanas, se observa una transformación del perfil del arrendatario y una mayor competencia por unidades bien ubicadas y con servicios adecuados. En términos de localización, la vivienda tiende a concentrarse en zonas periféricas o urbanas con menor infraestructura, movilidad limitada y escaso acceso a servicios, especialmente para hogares de menores ingresos. Esta segregación residencial incrementa las barreras para la integración urbana y la calidad de vida, dificultando el acceso a empleos, educación y servicios de salud.

### **Balance habitacional, relación entre la oferta y demanda de vivienda.**

El Balance Habitacional en México refleja la relación entre las acciones de financiamiento y el inventario de vivienda disponible, dos variables clave que determinan la oferta y demanda de vivienda en el país. A lo largo de los últimos años, los datos muestran una tendencia al alza en la que la demanda de vivienda, medida por las acciones de financiamiento, ha sido superior a la oferta disponible, lo que genera un déficit habitacional. En términos de cantidad, el balance entre estas dos variables ha sido negativo, con un crecimiento de la demanda sin una correspondencia adecuada en la oferta de vivienda.

En este contexto, de 2017 a 2024, se observa que las acciones de financiamiento (demanda) han fluctuado, alcanzando un punto bajo en 2020 con 497.7 mil viviendas financiadas y luego experimentando un leve repunte en 2021, con 541.1 mil. Sin embargo, el inventario de vivienda (oferta) ha mostrado una tendencia variable, con un descenso considerable en 2020, alcanzando su nivel más bajo con 193.2 mil viviendas. A pesar de algunos incrementos en años posteriores, como en 2022, donde el inventario subió a 432.5 mil viviendas, el balance sigue siendo negativo<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> SEDATU. Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV). <https://sniiv.sedatu.gob.mx/>



El balance entre oferta y demanda refleja una escasez de vivienda en la mayoría de los años, con un saldo negativo creciente en términos porcentuales. El déficit de vivienda fue más pronunciado en 2020, con un balance inferior de 61.2 %, lo que muestra una brecha entre las viviendas que se financian y las que están disponibles en el mercado. Aunque este balance mejoró en 2021 y 2022, con una reducción significativa del déficit a 57.8 % y 15.1 % respectivamente, el déficit persiste. En los últimos años, a pesar de algunos esfuerzos por aumentar la oferta, como se observa en 2022 y 2024, el déficit aún se mantiene considerable, con un balance inferior de 55.9 % y 59.1 %, respectivamente.

**Tabla 1. Balance habitacional en México**

CONCEPTO	Acciones de financiamiento y viviendas en inventario vigentes (Miles de viviendas)							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Acciones de financiamiento (Demanda)</b>	613.2	621.5	536.6	497.7	541.1	509.6	440.8	487.2
<b>Inventario de Vivienda (Oferta)</b>	555.4	559.3	229.3	193.2	228.6	432.5	194.2	199.5
<b>Balance</b>	-57.7	-62.2	-307.4	-304.4	-312.5	-77.2	-246.5	-287.7
	-9.4 %	-10.0 %	-57.3 %	-61.2 %	-57.8 %	-15.1 %	-55.9 %	-59.1 %

Fuente: Elaboración de la Subdirección de Planeación e Información con datos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

## Demanda efectiva de vivienda

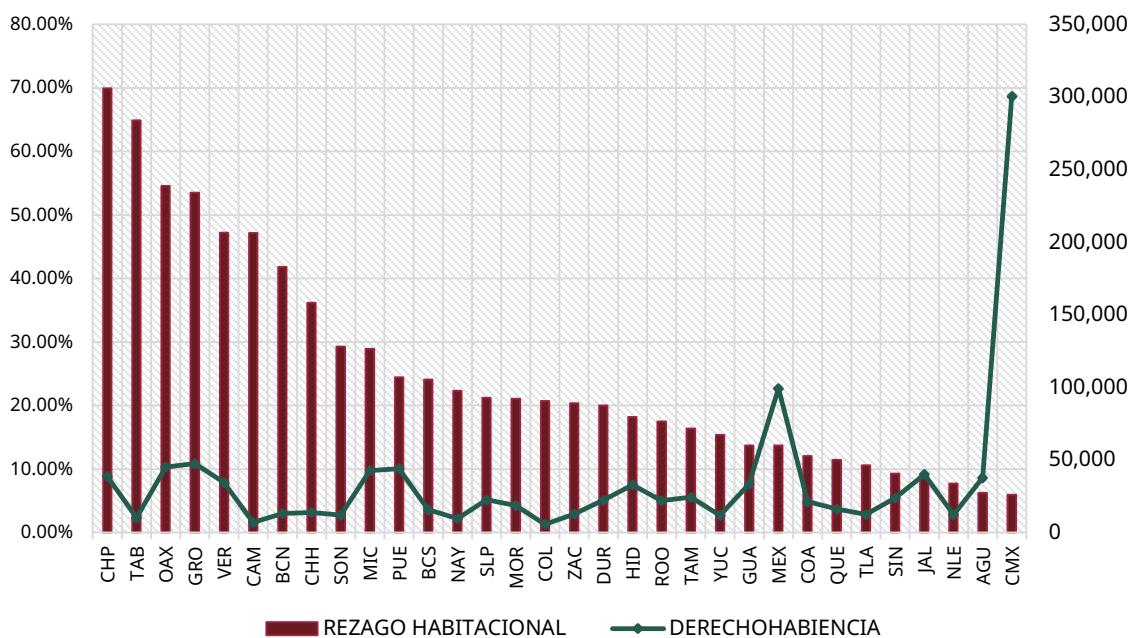
Con datos del FOVISSSTE al mes de febrero de 2024, la demanda efectiva de créditos hipotecarios representó un monto promedio de 908,392 pesos por derechohabiente, superior en 10.62 % al monto promedio de 2022 (821,171 pesos). A nivel nacional, se identificaron seis entidades federativas que concentraron 50 % de la demanda efectiva, que son Ciudad de México (19.8 %), Estado de México (10.2 %), Oaxaca (6 %), Veracruz (4.9 %), Guerrero (4.6 %) y Chiapas (4.1 %); sin embargo, con los datos del inventario del Registro Único de Vivienda solo se podría atender 14.4 % de la demanda total del FOVISSSTE. A nivel local, más de 60 % de la demanda efectiva, medida por municipio de residencia, enfrentó una cobertura de entre 0 % y 5 %, y únicamente 9.7 % de los municipios presentó una cobertura superior a 25 por ciento.



Lo anterior, representa una limitante para la derechohabiencia que, si bien cuentan con un crédito hipotecario, no existe la oferta suficiente de vivienda para cubrir la demanda. Esta situación representa un desafío para el FOVISSSTE, que se traduce en la necesidad de reorientar el modelo de atención, para que en las entidades federativas con mayor demanda de vivienda se incremente la cobertura de oferta.

Ahora bien, en materia de remodelación, ampliación o mejoramiento de vivienda, entre 2019 y 2022, el FOVISSSTE destinó menos de 0.1 % de sus financiamientos a estas acciones, mientras que otros Organismos Nacionales de Vivienda otorgaron más de 100 mil créditos anuales en este rubro. Esta brecha permite vislumbrar la oportunidad de mejora en el diseño y promoción de esquemas de financiamiento más adecuados, toda vez que 141,548 personas derechohabientes se ubican en cuatro entidades federativas que presentan un alto porcentaje de rezago habitacional, tal y como se observa a continuación:

**Gráfica 3. Rezago habitacional y Derechohabiencia del FOVISSSTE**



Fuente: Elaboración con datos de la Subdirección de Planeación e Información del FOVISSSTE.

Como resultado del análisis de los datos que se presentan, se reconoce la necesidad de ampliar y fortalecer la respuesta institucional dirigida hacia las personas derechohabientes, especialmente en aquellas entidades federativas con mayores niveles de rezago.

### **Historial de otorgamiento crediticio del FOVISSSTE**

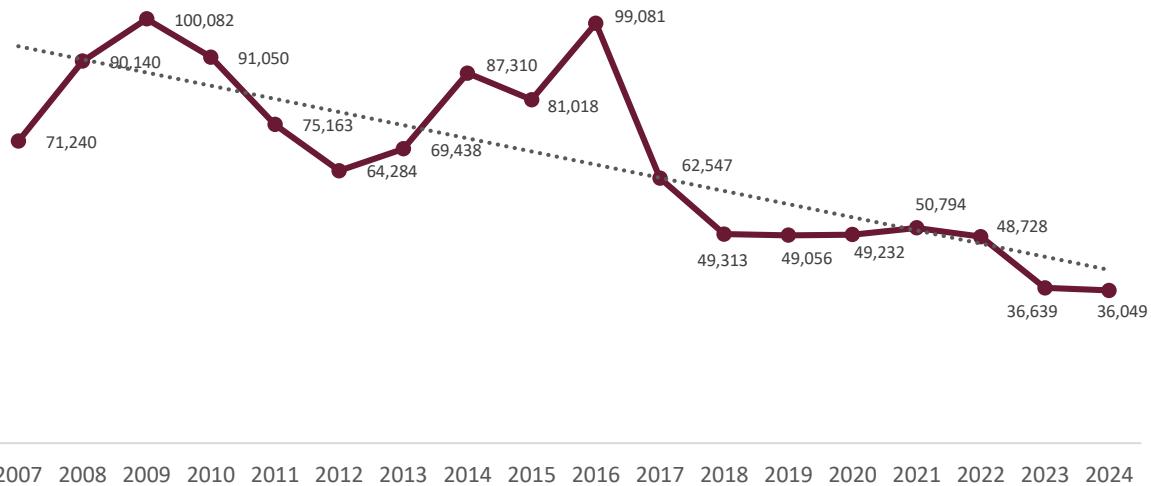
El análisis del otorgamiento de créditos hipotecarios por parte del FOVISSSTE durante los últimos años deja ver cambios importantes, tanto en la cantidad de créditos otorgados



como en la inversión destinada. A lo largo de historia del Fondo, se han otorgado poco más de 2 millones de créditos, contribuyendo significativamente al acceso a la vivienda para los trabajadores al servicio del Estado. En 2009, se registró un pico significativo, con 100,082 créditos otorgados por un total de 47,491 millones de pesos, marcando el máximo tanto en el número de créditos como en el monto financiado. Durante la década siguiente, la cantidad de créditos comenzó a disminuir, alcanzando su nivel más bajo en 2018, con 49,313 créditos por un total de 34,081 millones de pesos.

Entre 2019 y 2023, el Fondo de la Vivienda mantuvo una cantidad de créditos otorgados en un rango estable, oscilando entre los 49,056 y 36,639 créditos. No obstante, a pesar de la disminución en la cantidad de créditos, los montos totales continuaron siendo elevados, rondando los 35 mil millones de pesos cada año. Esta tendencia indica que, aunque el número de derechohabientes que solicitan créditos disminuyó, el valor promedio de los créditos otorgados ha aumentado, lo refleja una tendencia hacia la adquisición de viviendas de mayor costo. En 2024, se observó un ligero aumento con 36,049 créditos y 32,799 mdp en montos otorgados, finalmente, con información a junio de 2025, se han otorgado 13,949 créditos por un total de 15,146 millones de pesos<sup>13</sup>.

**Gráfica 4. Créditos otorgados por el FOVISSSTE 2007-2024**



Fuente: Elaboración de la Subdirección de Planeación e Información con datos proporcionados por la Subdirección de Crédito.

<sup>13</sup> Información obtenida de la base de datos histórica que integra la Subdirección de Planeación e Información con datos proporcionados por la Subdirección de Crédito, del periodo 2007-2024.



### 3. Compromisos 2026

En este apartado se detallan los compromisos que asumen las distintas áreas administrativas para el presente Programa de Labores, con el propósito de contribuir al cumplimiento de los objetivos institucionales. Las acciones aquí contempladas responden tanto a la atención de problemáticas identificadas como al aprovechamiento de áreas de oportunidad y prioridades de la presente administración, a fin de fortalecer el desarrollo y la gestión organizacional.

#### Objetivo 1

**Contribuir a hacer efectivo el acceso a una vivienda adecuada, mediante la optimización de esquemas de financiamiento y la generación de programas y acciones de vivienda asequible.**



En el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030, que establece como principios rectores la asequibilidad, dignidad y justicia territorial, el FOVISSSTE asume el compromiso de consolidar esquemas de financiamiento que respondan de manera pertinente y equitativa a la diversidad de necesidades habitacionales de las personas trabajadoras y pensionadas al servicio del Estado. Con base en este enfoque, se identificaron diversas problemáticas y áreas de oportunidad que requieren atención prioritaria para garantizar el acceso a una vivienda adecuada y fortalecer la seguridad patrimonial de la derechohabiencia.

Entre estos desafíos, destaca la necesidad de monitorear de manera oportuna el cumplimiento del Programa de Crédito 2026, como una herramienta clave para ampliar la cobertura y eficacia del financiamiento habitacional. Asimismo, se reconoce la oportunidad de generar esquemas accesibles y adecuados para personas que buscan mejorar, reparar o ampliar una vivienda existente, sin que ello comprometa su derecho a solicitar en el futuro un crédito para adquirir una vivienda propia. Esta situación señala la urgencia de diseñar opciones de financiamiento flexibles, con trámites simplificados, accesibles y adaptados a las diferentes etapas de vida de los trabajadores.

Por otra parte, se establece como prioridad la atención a la población derechohabiente que enfrenta condiciones de rezago o déficit habitacional, con el objetivo de reducir las brechas en el acceso a soluciones habitacionales dignas, sostenibles y adecuadas, así como el fortalecimiento de las estrategias y mecanismos relacionados con el acercamiento de la derechohabiencia a los programas institucionales.



En este orden de ideas, el FOVISSSTE comprometido con su responsabilidad institucional, orientará sus acciones hacia la generación de soluciones habitacionales inclusivas, eficaces y centradas en las personas derechohabientes, por ello, con el propósito de contribuir en el cumplimiento de este objetivo se determinaron las líneas de acción puntuales<sup>14</sup> las cuales se atenderán con los siguientes compromisos:

Líneas de acción puntuales	Compromisos
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adecuar la oferta crediticia a las necesidades y características de las personas derechohabientes, mediante la actualización de los esquemas de financiamiento, con énfasis en aquellos relacionados con la autoproducción en suelo de propiedad social.</li> <li>- Generar acciones de vivienda, a través del análisis de las características y condiciones del sector inmobiliario e hipotecario.</li> <li>- Diseñar esquemas de financiamiento accesibles y sostenibles, mediante la identificación de necesidades de vivienda de la población derechohabiente.</li> </ul>	<p><b>1.1 Beneficiar a las personas trabajadoras del Estado con algún esquema de financiamiento conforme al Programa de Crédito 2026.</b></p> <p>Se beneficiarán a las personas derechohabientes para que accedan a una vivienda adecuada, en cumplimiento del objeto social y la normatividad aplicable al Fondo de la Vivienda del ISSSTE, mediante algún esquema de financiamiento previsto por el Programa de Crédito 2026.</p> <p><b>1.2 Atender las necesidades de mejora, rehabilitación o ampliación de vivienda a través de un nuevo producto de crédito denominado RENOVAVISSSTE.</b></p> <p>Se atenderán las necesidades de mejora, reparación o ampliación de la vivienda que elijan los trabajadores del Estado, ya sea propia o ajena, con la finalidad de que cuenten con una vivienda en condiciones adecuadas, mediante la implementación de un nuevo producto de crédito a la vivienda de fácil acceso, más ágil, seguro y eficiente, denominado RENOVAVISSSTE.</p> <p><b>1.3 Atender las necesidades de construcción de vivienda en terreno propio o adquirido, o la terminación de</b></p>

<sup>14</sup> Es importante destacar que la línea de acción puntual puede ser atendida por uno o más compromisos. Asimismo, un compromiso puede atender a más de una línea de acción.



	<p><b>obra inconclusa con Asistencia Técnica Integral.</b></p> <p>Instrumentar acciones para que la derechohabiencia pueda construir o concluir su vivienda, a fin de disminuir el rezago o déficit habitacional, mediante la implementación de un esquema de financiamiento que permita la autoproducción de vivienda con asistencia técnica integral.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Fortalecer los mecanismos de promoción crediticia del FOVISSSTE, a través de una estrategia de difusión efectiva, sobre los esquemas de financiamiento, programas y acciones de vivienda.</li><li>- Promover los esquemas de financiamiento del FOVISSSTE, mediante los canales de comunicación disponibles.</li></ul>	<p><b>1.4 Realizar acciones de promoción y difusión de los esquemas de financiamiento que otorga el FOVISSSTE, en coordinación con los Departamentos de Vivienda.</b></p> <p>Realizar acciones de promoción y difusión de los esquemas de financiamiento que otorga el FOVISSSTE, para que la derechohabiencia conozca los distintos esquemas de financiamiento disponibles mediante campañas informativas, eventos institucionales y materiales de difusión accesibles y claros, con el apoyo de los Departamentos de Vivienda de las entidades federativas.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Reforzar las capacidades del personal de atención crediticia, para mejorar la atención de los acreditados y proporcionar información clara y homogénea sobre los esquemas crediticios del FOVISSSTE.</li></ul>	<p><b>1.5 Actualización del contenido del Estándar de Competencia EC1629 Asesoría especializada para la atención, gestión y operación de los esquemas de financiamiento otorgados por el FOVISSSTE.</b></p> <p>Fortalecer el proceso de profesionalización de atención a la derechohabiencia, a través de los Asesores de Crédito, por medio de la actualización del contenido del Estándar de Competencia para asegurar que la asesoría</p>



	que reciban las personas derechohabientes sea homogénea y certera.
<ul style="list-style-type: none"><li>- Otorgar certeza jurídica a través de la definición e implementación de acciones en beneficio de los acreditados.</li></ul>	<p><b>1.6 Nuevos mecanismos de solución y de atención institucional</b></p> <p>Impulsar la generación de nuevos mecanismos de solución y de atención institucional, para dar respuesta a casos con problemáticas específicas, fomentando el trato humano, digno y con enfoque social, mediante la realización de mesas de trabajo con las áreas administrativas en las que se analizarán y documentarán los mismos.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Establecer estrategias y mecanismos para brindar una atención adecuada a la derechohabiencia, las personas acreditadas y la ciudadanía en general, mediante acciones de comunicación y acompañamiento.</li></ul>	<p><b>1.7 Acceso a programas institucionales de apoyo.</b></p> <p>Fortalecer acciones para comunicar los mecanismos y beneficios relacionados con los programas institucionales de apoyo a las personas beneficiarias, con la finalidad de proporcionar información clara y oportuna, a través de los Departamentos de Vivienda, Oficinas de Vivienda y del Centro de Contacto FOVISSSTE.</p> <p><b>1.8 Realizar estrategias de acompañamiento y acercamiento con la derechohabiencia, las personas acreditadas y la ciudadanía en general.</b></p> <p>Realizar estrategias de acompañamiento y acercamiento con la derechohabiencia, las personas acreditadas y la ciudadanía en general, con la finalidad de resolver dudas y ofrecer información de trámites y servicios, a través de módulos itinerantes, ferias y demás mecanismos institucionales.</p>



- Garantizar la continuidad, seguridad y eficiencia de las operaciones tecnológicas del Fondo, priorizando servicios críticos y asegurando la disponibilidad e integridad de la información institucional, a fin de ofrecer a las personas derechohabientes procesos ágiles, confiables y transparentes.

#### **1.9 Implementar la actualización de servicios en materia de tecnologías de la información.**

Se ejecutará un plan de renovación tecnológica alineado al proyecto institucional de modernización, con infraestructura crítica, telecomunicaciones, productividad y seguridad, para garantizar la continuidad operativa, fortalecer la seguridad de la información y la eficiencia de los servicios, que integre mecanismos de seguimiento y evaluación.

#### **1.10 Fortalecer el marco normativo en materia de tecnologías de la información y la continuidad operativa.**

Se revisará y actualizará la normatividad aplicable a los procesos de tecnologías de la información, con énfasis en seguridad de la información, gestión de riesgos y continuidad del negocio, atendiendo las disposiciones establecidas por la CNBV y los lineamientos de la norma ISO/IEC 27001, a fin de asegurar la disponibilidad, integridad y confidencialidad de la información institucional. Asimismo, se realizarán las acciones necesarias para el cumplimiento de la normatividad referida.

### **Objetivo 2**

**Contribuir a dar certeza jurídica a los acreditados y sus familias, mediante el impulso de iniciativas, programas de apoyo y estrategias para la regularización de pagos de créditos.**





Para el FOVISSSTE resulta fundamental brindar certeza jurídica a los acreditados y sus familias, toda vez que ello contribuye a garantizar el derecho a una vivienda adecuada. En este sentido, en 2026 se brindarán apoyos para los acreditados que enfrenten dificultades de pago o se encuentren en situación de cobranza extrajudicial, mediante programas de congelamiento de deudas, quitas, reestructuras, reducción de intereses y condonación parcial o total de saldos pendientes. Además, se respaldará a las personas que liquiden su crédito hipotecario con acciones que aseguren la cancelación de la garantía hipotecaria y la liberación del gravamen de la vivienda.

En este sentido, a continuación se establecen las acciones puntuales asociadas a los compromisos respectivos.

Líneas de acción puntuales	Compromisos
<ul style="list-style-type: none"><li>- Fomentar que los acreditados que se encuentren fuera del sector público continúen con el pago de su crédito hipotecario y cuenten con certeza sobre su patrimonio, mediante acciones de regularización, liquidación, condonación de intereses o ajuste en los montos de pago en función del ingreso.</li></ul>	<p><b>2.1 Aplicar los Productos de Solución para la Cobranza Extrajudicial.</b></p> <p>Se aplicarán los productos de solución dirigidos a acreditados en situación de cobranza extrajudicial, con el propósito de reducir su afectación jurídica y financiera, así como de incrementar la recuperación de la cartera hipotecaria del Fondo, mediante la implementación de productos de solución actualizados y adaptados a las condiciones actuales de la cartera.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Facilitar la liquidación de créditos, a través de los mecanismos de condonación dirigidos a las personas que cumplan con los criterios de los programas de solución.</li></ul>	<p><b>2.2 Beneficiar a los acreditados con problemas de pago o con créditos deteriorados con productos de solución.</b></p> <p>Se beneficiarán a los acreditados con problemas de pago o créditos deteriorados con el objetivo de mejorar sus condiciones financieras y facilitar el cumplimiento de sus obligaciones crediticias a través del congelamiento de deudas, quitas, reestructuras, reducción de intereses y la condonación parcial o total de los saldos pendientes de los créditos hipotecarios.</p>



- Otorgar certeza jurídica a través de la definición e implementación de acciones en beneficio de los acreditados.

**2.3 Revisar los proyectos de instrumentos de cancelación de garantía hipotecaria de las personas acreditadas que liquidaron su crédito hipotecario.**

Revisar los proyectos de instrumentos de cancelación de garantía hipotecaria, para contribuir a la certeza jurídica de las personas acreditadas que liquidaron su crédito hipotecario, a través de la verificación y cotejo de los antecedentes del crédito hipotecario, el antecedente registral y las constancias emitidas por el FOVISSSTE plasmados en el proyecto de instrumento de cancelación.

### Objetivo 3

Preservar la solvencia del FOVISSSTE, mejorar el rendimiento de los recursos y mantener el equilibrio financiero del Fondo son condiciones esenciales para

Fortalecer la viabilidad financiera a través de estrategias para la recuperación de ingresos y cartera vencida, y la administración integral de riesgos.



cumplir eficazmente con sus funciones sustantivas, conforme al artículo 169 de la Ley del ISSSTE. Esto garantiza la continuidad de los programas de financiamiento, impulsar nuevos esquemas de crédito y responder de manera oportuna a las necesidades de vivienda de las personas trabajadoras del Estado, favoreciendo su acceso a una vivienda adecuada.

En este sentido, se busca fortalecer la sostenibilidad del Fondo mediante el seguimiento al adeudo de las aportaciones del 5 % y los descuentos del 30 % de las entidades y dependencias morosas, lo que permitirá identificar tendencias en la recuperación de



recursos y mejorar la captación de ingresos. Asimismo, resulta indispensable incrementar la recuperación de la cartera vencida mediante la aplicación de los productos de solución previstos en el Modelo Integral de Cobranza, así como de las distintas alternativas de reestructura y liquidación aprobadas por la Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE.

Cumplir con el objeto social del FOVISSSTE implica conservar los recursos de las personas trabajadoras al servicio del Estado, para ello, es necesario administrar los riesgos o posibles pérdidas en que pueda incurrir, de manera que se evite la falta de liquidez que impida a la Institución cumplir con el nivel de crédito programado o que afecte su operación administrativa y financiera.

El Fondo de la Vivienda, además, enfrenta el riesgo de retraso o incumplimiento de las contrapartes en las inversiones en títulos de deuda, lo que podría tener un impacto en el rendimiento de las aportaciones depositadas en la Subcuenta de Vivienda, y su portafolio de inversiones está expuesto a movimientos y variaciones de las tasas de interés de los instrumentos financieros en que se invierte el capital disponible, así como a otros factores como la inflación y la tasa de fondeo gubernamental.

A los referidos riesgos se suman los eventos operativos con potencial de pérdida por fallas o deficiencias en los mecanismos de control, errores de procesamiento y almacenamiento de información o por factores legales o administrativos. Por lo anterior, el FOVISSSTE debe de constituir reservas para tener la capacidad financiera de enfrentarlos, conforme a las disposiciones aplicables que aseguran su solvencia, estabilidad y operación prudente.

Para dar atención a lo anteriormente expuesto, a continuación se mencionan las acciones puntuales y los compromisos asociados correspondientes:

Líneas de acción puntuales	Compromisos
<ul style="list-style-type: none"><li>- Fortalecer la capacidad financiera del Fondo para hacer frente a las posibles pérdidas de recursos derivadas de la materialización de los riesgos en que incurren, mediante el desarrollo de las acciones que aseguren su solvencia y estabilidad.</li></ul>	<p><b>3.1 Comparar el comportamiento de los resultados de recuperación de los adeudos del 5 % y 30 % que presentan las entidades y dependencias en mora.</b></p> <p>Se comparará el comportamiento del adeudo de 5 % y 30 % que presentan las entidades y dependencias en mora, con respecto al máximo registrado en el ejercicio anterior, con el fin de identificar avances en la recuperación y orientar las acciones necesarias para su mejora, a</p>



	<p>través del análisis y seguimiento constante de la información financiera.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Brindar certeza jurídica a los acreditados sobre su patrimonio mediante la revisión de los procesos de recuperación de cartera de cobranza judicial y extrajudicial.</li></ul>	<p><b>3.2 Aplicar los productos de solución para las personas acreditadas en cartera vencida.</b></p> <p>Regularizar la situación de los acreditados y aumentar la probabilidad de recuperación de la cartera vencida, mediante la aplicación de los productos de solución previstos en el Modelo Integral de Cobranza del FOVISSSTE y de las diversas alternativas de reestructura y liquidación aprobadas por la Comisión Ejecutiva.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Fortalecer la capacidad financiera del Fondo para hacer frente a las posibles pérdidas de recursos derivadas de la materialización de los riesgos en que incurren, mediante el desarrollo de las acciones que aseguren su solvencia y estabilidad.</li></ul>	<p><b>3.3 Administración del riesgo de liquidez para el otorgamiento de crédito y medición del costo de oportunidad.</b></p> <p>Administrar el riesgo de liquidez al que se expone el Fondo, con el fin de mantener el valor real de los ahorros de los trabajadores, el otorgamiento de crédito y el pago de otras obligaciones financieras, siguiendo las disposiciones que aseguran la solvencia, estabilidad y operación prudente. Este compromiso considera, también, el monitoreo del nivel de liquidez que permitirá determinar, en caso de existir, el costo de oportunidad generado por tener disponible un alto nivel de recursos que no se utilizan en el otorgamiento de crédito.</p> <p><b>3.4 Medición del riesgo de crédito y rendimiento de la Subcuenta de Vivienda.</b></p> <p>Medir y monitorear el riesgo de crédito de la cartera del Fondo con la finalidad de</p>



	<p>mantener el valor real de las aportaciones de los trabajadores y contar con las reservas necesarias para hacer frente a los riesgos a que se encuentra expuesto, a través de la aplicación de la normatividad vigente.</p> <p><b>3.5 Fortaleza patrimonial para enfrentar posibles pérdidas.</b></p> <p>Medir y monitorear la capacidad del FOVISSSTE para hacer frente a las potenciales pérdidas inesperadas derivadas de su actividad financiera y crediticia, a fin de asegurar que se cuente con el nivel de capitalización requerido, incluido el impacto financiero generado por la aplicación de nuevos programas, mediante la administración de los riesgos asociados y la constitución de reservas.</p> <p><b>3.6 Riesgo de Mercado del portafolio de inversiones.</b></p> <p>Analizar, evaluar y dar seguimiento a las posiciones sujetas a riesgo de mercado, con la finalidad de vigilar que no se supere la máxima pérdida esperada diaria e informar, de manera diaria y mensual, a las áreas involucradas en la toma de decisiones referentes a la estrategia de inversiones del Fondo.</p>
--	--



## Objetivo 4

**Atender las necesidades de vivienda de las personas trabajadoras del Estado, mediante el impulso a la construcción de vivienda adecuada y esquemas de renta accesible.**



Con la finalidad de contribuir a garantizar el derecho a una vivienda, se ha establecido como prioridad ampliar las opciones habitacionales disponibles para las personas trabajadoras del Estado. En este contexto, el FOVISSSTE realizará la adecuación de su normatividad interna alineada a las nuevas prioridades de la presente administración, asimismo realizará la actualización de su reserva territorial, a través de acciones de regularización de inmuebles que se encuentran en situaciones físicas o legales inciertas. Con dichas acciones, el FOVISSSTE busca delimitar la oferta de vivienda, para brindar opciones de construcción o renta de vivienda adecuada en beneficio de las personas trabajadoras del Estado y de sus familias.

A fin de avanzar en el cumplimiento de este objetivo, a continuación se presentan las acciones puntuales y los compromisos asociados correspondientes.

Líneas de acción puntuales	Compromisos
<ul style="list-style-type: none"><li>- Proponer los proyectos de iniciativas de reformas, leyes, decretos y demás disposiciones jurídicas de carácter general, y sus modificaciones, cuya suscripción o expedición corresponda a la persona titular del Ejecutivo Federal para dotar al FOVISSSTE de las facultades legales que le permitan implementar las acciones orientadas a la nueva visión de la institución.</li></ul>	<p><b>4.1 Asesoramiento jurídico en la actualización de marco normativo interno</b></p> <p>Asesorar en la actualización del marco normativo que regula el actuar y funcionamiento interno del FOVISSSTE, a efecto de contar con el fundamento legal y administrativo que permita cumplir con los objetivos planteados, mediante la participación en reuniones de trabajo con</p>



	las áreas administrativas que integran este Fondo de la Vivienda.
<ul style="list-style-type: none"><li>- Mantener actualizada la reserva territorial del FOVISSSTE.</li></ul>	<p><b>4.2 Verificar la situación física o jurídica del inmueble considerado como reserva territorial</b></p> <p>Verificar la situación jurídica y física de los inmuebles considerados en la reserva territorial del FOVISSSTE para lograr la regularización de los mismos, mediante el análisis de la información documental proporcionada por las áreas y demás dependencias involucradas.</p> <p><b>4.3 Iniciar el procedimiento de desincorporación de inmuebles del Patrimonio del FOVISSSTE y del ISSSTE</b></p> <p>Fomentar las acciones para la desincorporación de aquellos inmuebles que, por cuestiones legales o por haber sido enajenados, ya no son propiedad de este Fondo. Esto tiene la finalidad de actualizar la reserva territorial de la institución, lo cual se realizará a través de solicitudes de aprobación del Subcomité de Bienes Inmuebles del FOVISSSTE y del Comité de Bienes Inmuebles del ISSSTE.</p>

#### **4. Mecanismo para la Actualización de Compromisos (MAC)**

En el presente apartado se establece un mecanismo para que las áreas administrativas del FOVISSSTE tengan la posibilidad de hacer ajustes o adquirir nuevos compromisos en el marco de la implementación del Programa de Labores 2026.



El propósito de este apartado corresponde con la necesidad de proporcionar a las áreas la posibilidad de ajustar o generar nuevos compromisos, a fin de alcanzar los objetivos institucionales planteados por la presente administración.

El MAC procederá en los siguientes supuestos:

**1. Modificación de compromisos cuando se identifiquen:**

- 1.1. Factores internos o externos que afecten el cumplimiento o viabilidad de lo comprometido en el Programa.
- 1.2. Modificaciones, actualizaciones o restricciones normativas que incidan en los compromisos establecidos.
- 1.3. Ajustes presupuestales que cambien el sentido del compromiso.

**2. Adición de compromisos cuando se identifiquen:**

- 2.1. Cambios en las prioridades del Fondo.
- 2.2. Nuevas áreas de oportunidad o actividades estratégicas por realizar.
- 2.3. Situaciones que incidan en el cumplimiento de los objetivos institucionales.

Respecto al procedimiento para realizar los ajustes que las unidades administrativas consideren pertinentes, y en apego a los supuestos establecidos, en caso de requerir modificaciones a sus compromisos (nombre, descripción), y/o al mecanismo de monitoreo (índicador), deberán remitir un oficio a la persona Titular de la Subdirección de Planeación e Información, con la solicitud respectiva que funde y motive la actualización requerida, a fin que de la referida Subdirección realice la valoración correspondiente y determine la procedencia de lo solicitado.

## **5. Seguimiento y evaluación**

El seguimiento y evaluación del Programa de Labores permite contar con una visión clara, objetiva y sistemática sobre el avance en el cumplimiento de los objetivos y metas definidas por el FOVISSSTE. El PL 2026 está conformado por 4 objetivos, 22 compromisos institucionales y siete indicadores.

Las acciones de seguimiento permitirán identificar avances, resultados, logros, áreas de oportunidad y problemáticas vinculadas con los compromisos establecidos por las diferentes áreas administrativas en este instrumento de planeación de corto plazo. En este sentido, las acciones de seguimiento permiten fortalecer los procesos internos de planificación, retroalimentación y mejora continua, al tiempo de constituir como una



herramienta clave para la toma de decisiones informada y orientada a optimizar el desempeño y desarrollo institucional.

En este sentido, la implementación de las acciones de seguimiento y evaluación permiten contribuir significativamente a la transparencia, eficiencia y eficacia en la ejecución del Programa de Labores, alineando sus resultados con los principios de rendición de cuentas y gestión orientada a resultados.

### Semaforización de los indicadores

Para clasificar el desempeño de los indicadores vinculados a los objetivos del Programa, se aplica una metodología de semaforización que permite visualizar de manera clara y concreta el nivel de cumplimiento de las metas establecidas. Esta clasificación se representa a través de tres categorías de desempeño: verde, que indica un cumplimiento aceptable; amarillo, que refleja un desempeño en riesgo; y rojo, que señala un nivel crítico. La medición se realiza en una escala que va del 0 % al 115 %, permitiendo no solo identificar los avances logrados, sino también detectar oportunamente áreas de oportunidad que requieren atención, fortaleciendo así la toma de decisiones basada en evidencias.

**Tabla 2. Parámetros de semaforización**

Nivel de desempeño	Rango (Respecto al desempeño)
<b>Aceptable:</b> Se alcanza este nivel con proximidad a la meta establecida en el periodo de medición. El desempeño del indicador es adecuado con respecto al cumplimiento de las metas y objetivos establecidos.	≥ 90 % - ≤ 115 %
<b>En riesgo:</b> Significa que el indicador no alcanzó la meta establecida. En términos de evaluación, se advierten riesgos para dar cumplimiento al compromiso; las partes involucradas podrán plantear medidas para mejorar los resultados alcanzados.	≥ 70 % - < 90 %
<b>Crítico:</b> Cuando se obtuvo un valor por debajo de 70 %, o mayor al 115 % programado, representa en términos de evaluación, fallas en materia de planeación al valorar de manera inadecuada la operación, capacidad y recursos del área en la proyección de sus metas.	≥ 0 % - < 70 %, > 115 %

Fuente: Elaborados por la Subdirección de Planeación e Información.

Por último, es fundamental señalar que la medición del desempeño de los indicadores asociados a riesgos financieros se realiza bajo criterios diferenciados, atendiendo a sus particularidades técnicas y normativas. En este sentido, los parámetros se definen conforme a lo establecido en los artículos 177 y 190 de la Ley del ISSSTE, desde la perspectiva que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) cuenta con la facultad



de supervisar las operaciones del FOVISSSTE y emitir las disposiciones contables aplicables, particularmente en lo referente a la diversificación y administración de riesgos financieros, con el propósito de garantizar la solvencia, estabilidad y adecuado funcionamiento del Fondo. Para los indicadores de riesgo de liquidez y riesgo de crédito, la CNBV establece parámetros en forma de rangos con límites en torno al 100 %, dentro de los cuales se considera que la institución cumple con los requerimientos regulatorios. Asimismo, el nivel mínimo de capitalización exigido para las instituciones de crédito es de 10.5 %, en línea con los estándares internacionales establecidos por el marco regulador de Basilea III. En consecuencia, la semaforización de estos indicadores —y, por tanto, su evaluación de desempeño y nivel de cumplimiento— se realiza con base en estos parámetros normativos, aplicando acciones correctivas en caso de desviaciones que comprometan la salud financiera del FOVISSSTE.



## Anexo 1. Indicadores que contribuyen al cumplimiento de los objetivos

Objetivo	Indicadores	Responsable
<b>Objetivo 1</b>  Contribuir a hacer efectivo el acceso a una vivienda adecuada, mediante la optimización de esquemas de financiamiento y la generación de programas y acciones de vivienda asequible.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porcentaje de personas trabajadoras del Estado beneficiadas con un esquema de financiamiento otorgado por el FOVISSSTE.</li> <li>- Porcentaje de acciones de promoción y difusión de esquemas de financiamiento de la Subdirección de Crédito.</li> </ul>	<b>Subdirección de Crédito</b>
<b>Objetivo 2</b>  Contribuir a dar certeza jurídica a los acreditados y sus familias, mediante el impulso de iniciativas, programas de apoyo y estrategias para la regularización de pagos de créditos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porcentaje de personas beneficiadas por algún programa de solución crediticia.</li> </ul>	<b>Subdirección de Finanzas</b>
<b>Objetivo 3</b>  Fortalecer la viabilidad financiera a través de estrategias para la recuperación de ingresos y cartera vencida, y la administración integral de riesgos.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porcentaje del monto recuperado de cartera vencida (cobranza judicial).</li> <li>- Proporción del adeudo actual de aportaciones del 5 % respecto al máximo del año anterior.</li> <li>- Proporción del adeudo actual de descuentos del 30 % respecto al máximo del año anterior.</li> </ul>	<b>Subdirección de Asuntos Jurídicos</b>  <b>Subdirección de Finanzas</b>



<p><b>Objetivo 4</b></p> <p>Atender las necesidades de vivienda de las personas trabajadoras del Estado, mediante el impulso a la construcción de vivienda adecuada y esquemas de renta accesible.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Porcentaje de instrumentos normativos revisados.</li></ul>	<p><b>Subdirección de Asuntos Jurídicos</b></p>
--	--	---