

Comisión Estratégica INFONAVIT

30 de septiembre 2026.



AGENDA



1. CRÉDITO HIPOTECARIO INFONAVIT, PARA TRABAJADORES CON INGRESOS DE 1.0 A 2.9 VSMD
 - 1.1 Edad, Salario, Tasa, Factor de Pago, Pago Mensual, Relación Pago/Salario, Saldo SubCuenta, Gastos de Crédito, Gastos de Escrituración, Crédito Neto igual a Capacidad de Compra.
2. PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR
 - 2.1 El 28 de Septiembre se publica en el DOF Precio Máximo de Venta de las Viviendas
 - Disposición Sexta. Del Precio de Venta
 - Disposición Séptima. Descuentos
 - 2.2 INFONAVIT publica nuevos Criterios para el Diseño de los Conjuntos de Vivienda Actualización a Septiembre de 2026
 - 2.3 Comparativo de criterios (Nov 2025 vs Sep 2026)

CAPACIDAD DE CRÉDITO INFONAVIT ESCENARIO 1 (ACTUAL)

EDADES 20 A 40 AÑOS



EDAD	SALARIO DIARIO	SALARIO DIARIO	SALARIO MENSUAL	TASA DE CRÉDITO	FACTOR DE PAGO MENSUAL POR CADA MILLAR DE CRÉDITO	PAGO MENSUAL	PAGO MENSUAL/ SALARIO MENSUAL	CRÉDITO INFONAVIT (100%)	SALDO SUBCUENTA	CRÉDITO INFONAVIT + SALDO SUBCUENTA	GASTOS DE CREDITO (SE RESTAN) (0.0% A 1.7%)	GASTOS DE ESCRITURACIÓN (SE RESTAN) (2.0% A 5.0%)	CREDITO NETO IGUAL CAPACIDAD DE COMPRA
AÑOS	(VSMD)	\$	\$	%	\$/MIL	\$	%	\$	\$	\$	\$	\$	\$
20	1.0	\$315.04	\$9,582.00	3.69%	\$4.59/1000	\$2,771.18	28.92%	\$602,691.86	\$10,328.36	\$613,020.22	\$0.00	\$10,837.30	\$602,182.92
25	1.0	\$315.04	\$9,582.00	3.69%	\$4.59/1000	\$2,771.18	28.92%	\$602,691.86	\$28,275.36	\$630,967.22	\$0.00	\$11,106.51	\$619,860.71
30	1.0	\$315.04	\$9,582.00	3.69%	\$4.59/1000	\$2,771.18	28.92%	\$602,691.86	\$40,337.42	\$643,029.28	\$0.00	\$11,320.72	\$631,708.56
35	1.0	\$315.04	\$9,582.00	3.69%	\$4.59/1000	\$2,771.18	28.92%	\$602,691.86	\$48,895.97	\$651,587.83	\$0.00	\$11,705.85	\$639,881.98
40	1.0	\$315.04	\$9,582.00	3.69%	\$4.59/1000	\$2,771.18	28.92%	\$602,691.86	\$65,594.14	\$668,286.00	\$0.00	\$12,457.27	\$655,828.73
20	1.5	\$472.56	\$14,373.00	6.34%	\$6.21/1000	\$4,278.36	29.77%	\$688,281.23	\$15,492.54	\$703,773.77	\$11,700.78	\$14,054.22	\$678,018.77
25	1.5	\$472.56	\$14,373.00	6.34%	\$6.21/1000	\$4,278.36	29.77%	\$688,281.23	\$42,413.04	\$730,694.27	\$11,700.78	\$15,265.64	\$703,727.85
30	1.5	\$472.56	\$14,373.00	6.34%	\$6.21/1000	\$4,278.36	29.77%	\$688,281.23	\$60,506.13	\$748,787.36	\$11,700.78	\$16,079.83	\$721,006.75
35	1.5	\$472.56	\$14,373.00	6.34%	\$6.21/1000	\$4,278.36	29.77%	\$688,281.23	\$73,343.96	\$761,625.19	\$11,700.78	\$16,657.53	\$733,266.87
40	1.5	\$472.56	\$14,373.00	6.34%	\$6.21/1000	\$4,278.36	29.77%	\$688,281.23	\$98,391.21	\$786,672.44	\$11,700.78	\$17,784.66	\$757,187.00
20	2.0	\$630.08	\$19,164.00	8.61%	\$7.76/1000	\$5,651.30	29.49%	\$727,509.70	\$20,656.72	\$748,166.42	\$12,367.66	\$16,051.89	\$719,746.87
25	2.0	\$630.08	\$19,164.00	8.61%	\$7.76/1000	\$5,651.30	29.49%	\$727,509.70	\$56,550.72	\$784,060.42	\$12,367.66	\$17,667.12	\$754,025.64
30	2.0	\$630.08	\$19,164.00	8.61%	\$7.76/1000	\$5,651.30	29.49%	\$727,509.70	\$80,674.84	\$808,184.54	\$12,367.66	\$18,752.70	\$777,064.17
35	2.0	\$630.08	\$19,164.00	8.61%	\$7.76/1000	\$5,651.30	29.49%	\$727,509.70	\$97,791.94	\$825,301.64	\$12,367.66	\$19,522.97	\$793,411.00
40	2.0	\$630.08	\$19,164.00	8.61%	\$7.76/1000	\$5,651.30	29.49%	\$727,509.70	\$131,188.28	\$858,697.98	\$12,367.66	\$21,025.81	\$825,304.51
Consideraciones :													

(1) La aportación patronal del 5% se aplica a prepago de capital, para disminuir plazo.

CALCULO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA

EDAD 30 AÑOS

24 AGOSTO 2026



EDAD	SALARIO DIARIO	AÑOS TRANSCURRIDOS	SALARIO DIARIO	SALARIO MENSUAL	APORTACIÓN	APORTACIÓN	INFLACIÓN	RENDIMIENTO INFLACIÓN + 1.0%	SUB CUENTA
					PATRONAL MENSUAL 5%	PATRONAL ANUAL 5%	ANUAL		DE VIVIENDA APORTACIÓN + RENDIMIENTO
AÑOS	(VSMD)	12 AÑOS	\$	\$	\$	\$	%	%	\$
18	1.0	2014	\$67.29	\$2,046.96	\$102.35	\$1,228.18	4.08%	5.08%	\$1,290.57
19	1.0	2015	\$70.71	\$2,151.00	\$107.55	\$1,290.60	2.13%	3.13%	\$2,661.98
20	1.0	2016	\$73.04	\$2,221.88	\$111.09	\$1,333.13	3.36%	4.36%	\$4,169.30
21	1.0	2017	\$80.04	\$2,434.82	\$121.74	\$1,460.89	6.77%	7.77%	\$6,067.83
22	1.0	2018	\$88.36	\$2,687.91	\$134.40	\$1,612.75	4.83%	5.83%	\$8,128.39
23	1.0	2019	\$102.68	\$3,123.53	\$156.18	\$1,874.12	2.83%	3.83%	\$10,385.46
24	1.0	2020	\$123.22	\$3,748.35	\$187.42	\$2,249.01	3.15%	4.15%	\$13,158.81
25	1.0	2021	\$141.70	\$4,310.51	\$215.53	\$2,586.31	7.36%	8.36%	\$17,060.64
26	1.0	2022	\$172.87	\$5,258.71	\$262.94	\$3,155.22	7.82%	8.82%	\$21,998.48
27	1.0	2023	\$207.44	\$6,310.32	\$315.52	\$3,786.19	4.66%	5.66%	\$27,244.10
28	1.0	2024	\$248.93	\$7,567.47	\$378.37	\$4,540.48	4.21%	5.21%	\$33,441.30
29	1.0	2025	\$278.80	\$8,481.10	\$424.05	\$5,088.33	3.69%	4.69%	\$40,337.42
						\$30,205.21			\$40,337.42

Nota :

(1) Se considera un trabajador de 30 años que ha cotizado en forma continua desde los 18 años.

(2) Para efectos de este análisis, el monto de la subcuenta contempla la aportación patronal del 5% , mas el rendimiento por la inflación y la tasa real en su caso.

CAPACIDAD DE CRÉDITO INFONAVIT ESCENARIO 1 (ACTUAL)

EDAD 30 AÑOS



EDAD	SALARIO DIARIO	SALARIO DIARIO	SALARIO MENSUAL	TASA DE CRÉDITO	FACTOR DE PAGO MENSUAL POR CADA MILLAR DE CRÉDITO	PAGO MENSUAL	PAGO MENSUAL / SALARIO MENSUAL	CRÉDITO INFONAVI T (100%)	SALDO SUBCUENTA	CRÉDITO INFONAVIT (+) SALDO SUBCUENTA	GASTOS DE CREDITO (SE RESTAN) (0.0% A 1.7%)	GASTOS DE ESCRITURACIÓ N (SE RESTAN) (2.0% A 5.0%)	CRÉDITO NETO IGUAL CAPACIDAD DE COMPRA
AÑOS	(VSMD)	\$	\$	%	\$/MIL	\$	%	\$	\$	\$	\$	\$	\$
30	1.0	\$315.04	\$9,582.00	3.69%	\$4.59/1000	\$2,771.18	28.92%	\$602,691.86	\$40,337.42	\$643,029.28	\$0.00	\$11,320.72	\$631,708.56
30	1.1	\$346.54	\$10,540.20	4.26%	\$4.92/1000	\$3,091.83	29.33%	\$627,655.00	\$44,371.16	\$672,026.16	\$10,670.14	\$12,625.58	\$648,730.44
30	1.2	\$378.05	\$11,498.40	4.83%	\$5.26/1000	\$3,417.26	29.72%	\$649,052.77	\$48,404.90	\$697,457.67	\$11,033.90	\$13,770.00	\$672,653.77
30	1.3	\$409.55	\$12,456.60	5.21%	\$5.49/1000	\$3,627.31	29.12%	\$659,751.54	\$52,438.65	\$712,190.19	\$11,215.78	\$14,432.96	\$686,541.45
30	1.4	\$441.06	\$13,414.80	5.78%	\$5.85/1000	\$3,946.37	29.42%	\$674,016.34	\$56,472.39	\$730,488.73	\$11,458.28	\$15,256.39	\$703,774.06
30	1.5	\$472.56	\$14,373.00	6.34%	\$6.21/1000	\$4,278.36	29.77%	\$688,281.23	\$60,506.13	\$748,787.36	\$11,700.78	\$16,079.83	\$721,006.75
30	1.6	\$504.06	\$15,331.20	6.72%	\$6.46/1000	\$4,474.18	29.18%	\$691,847.46	\$64,539.87	\$756,387.33	\$11,761.41	\$16,421.83	\$728,204.10
30	1.7	\$535.57	\$16,289.40	7.29%	\$6.84/1000	\$4,811.74	29.54%	\$702,546.13	\$68,573.61	\$771,119.74	\$11,943.28	\$17,084.79	\$742,091.67
30	1.8	\$567.07	\$17,247.60	7.86%	\$7.24/1000	\$5,112.96	29.64%	\$706,112.35	\$72,607.36	\$778,719.71	\$12,003.91	\$17,426.79	\$749,289.01
30	1.9	\$598.58	\$18,205.80	8.33%	\$7.56/1000	\$5,452.54	29.95%	\$720,377.00	\$76,641.10	\$797,018.10	\$12,246.41	\$18,250.21	\$766,521.47
30	2.0	\$630.08	\$19,164.00	8.61%	\$7.76/1000	\$5,651.36	29.49%	\$727,509.70	\$80,674.84	\$808,184.54	\$12,367.66	\$18,752.70	\$777,064.17

Consideraciones :

(1) La aportación patronal del 5% se aplica a prepago de capital, para disminuir plazo.

CAPACIDAD DE CRÉDITO INFONAVIT ESCENARIO 1 (ACTUAL)

EDAD 30 AÑOS

24 AGOSTO 2026



EDAD	SALARIO DIARIO	SALARIO DIARIO	SALARIO MENSUAL	TASA DE CRÉDITO	FACTOR DE PAGO MENSUAL POR CADA MILLAR DE CRÉDITO	PAGO MENSUAL	PAGO MENSUAL/ SALARIO MENSUAL	CRÉDITO INFONAVIT (100%)	SALDO SUBCUENTA	CRÉDITO INFONAVIT (+) SALDO SUBCUENTA	GASTOS DE CREDITO (SE RESTAN)	GASTOS DE ESCRITURACIÓ N (SE RESTAN) 2% A 5%	CRÉDITO NETO IGUAL CAPACIDAD DE COMPRA
AÑOS	(VSMD)	\$	\$	%	\$/MIL	\$	%	\$	\$	\$	\$	\$	\$
30	1.0	\$315.04	\$9,582.00	3.69%	\$4.59/1000	\$2,771.18	28.92%	\$602,691.86	\$40,337.42	\$643,029.28	\$0.00	\$11,320.72	\$631,708.56
30	1.1	\$346.54	\$10,540.20	4.26%	\$4.92/1000	\$3,091.83	29.33%	\$627,655.00	\$44,371.16	\$672,026.16	\$10,670.14	\$12,625.58	\$648,730.45
30	1.2	\$378.05	\$11,498.40	4.83%	\$5.26/1000	\$3,417.26	29.72%	\$649,052.77	\$48,404.90	\$697,457.67	\$11,033.90	\$13,770.00	\$672,653.78
30	1.3	\$409.55	\$12,456.60	5.21%	\$5.49/1000	\$3,627.31	29.12%	\$659,751.54	\$52,438.65	\$712,190.19	\$11,215.78	\$14,432.96	\$686,541.45
30	1.4	\$441.06	\$13,414.80	5.78%	\$5.85/1000	\$3,946.37	29.42%	\$674,016.34	\$56,472.39	\$730,488.73	\$11,458.28	\$15,256.39	\$703,774.06
30	1.5	\$472.56	\$14,373.00	6.34%	\$6.21/1000	\$4,278.36	29.77%	\$688,281.23	\$60,506.13	\$748,787.36	\$11,700.78	\$16,079.83	\$721,006.75
30	1.6	\$504.06	\$15,331.20	6.72%	\$6.46/1000	\$4,474.18	29.18%	\$691,847.46	\$64,539.87	\$756,387.33	\$11,761.41	\$16,421.83	\$728,204.10
30	1.7	\$535.57	\$16,289.40	7.29%	\$6.84/1000	\$4,811.74	29.54%	\$702,546.13	\$68,573.61	\$771,119.74	\$11,943.28	\$17,084.79	\$742,091.67
30	1.8	\$567.07	\$17,247.60	7.86%	\$7.24/1000	\$5,112.96	29.64%	\$706,112.35	\$72,607.36	\$778,719.71	\$12,003.91	\$17,426.79	\$749,289.01
30	1.9	\$598.58	\$18,205.80	8.33%	\$7.56/1000	\$5,452.54	29.95%	\$720,377.00	\$76,641.10	\$797,018.10	\$12,246.41	\$18,250.21	\$766,521.47
30	2.0	\$630.08	\$19,164.00	8.61%	\$7.76/1000	\$5,651.36	29.49%	\$727,509.70	\$80,674.84	\$808,184.54	\$12,367.66	\$18,752.70	\$777,064.17
30	2.1	\$661.58	\$20,122.20	9.04%	\$8.07/1000	\$5,989.83	29.77%	\$741,774.00	\$84,708.58	\$826,482.58	\$12,610.16	\$19,576.12	\$794,296.31
30	2.2	\$693.09	\$21,080.40	9.46%	\$8.38/1000	\$6,305.73	29.91%	\$752,453.00	\$88,742.32	\$841,195.32	\$12,791.70	\$20,238.19	\$808,165.43
30	2.3	\$724.59	\$22,038.60	9.74%	\$8.58/1000	\$6,521.22	29.59%	\$759,605.00	\$92,776.07	\$852,381.07	\$12,913.29	\$20,741.55	\$818,726.23
30	2.4	\$756.10	\$22,996.80	10.17%	\$8.90/1000	\$6,825.50	29.68%	\$766,738.00	\$96,809.81	\$863,547.81	\$13,034.55	\$21,244.05	\$829,269.21
30	2.5	\$787.60	\$23,955.00	10.45%	\$9.11/1000	\$7,148.28	29.84%	\$784,567.00	\$100,843.55	\$885,410.55	\$13,337.64	\$22,227.87	\$849,845.04
30	2.6	\$819.10	\$24,900.64	10.45%	\$9.11/1000	\$7,375.65	29.62%	\$809,532.85	\$104,877.29	\$914,410.14	\$13,762.06	\$23,532.86	\$877,115.23
30	2.7	\$850.52	\$25,855.81	10.45%	\$9.11/1000	\$7,700.57	29.78%	\$845,195.09	\$108,911.03	\$954,106.12	\$14,368.32	\$25,319.18	\$914,418.63
30	2.8	\$882.11	\$26,816.14	10.45%	\$9.11/1000	\$7,993.00	29.81%	\$877,291.10	\$112,944.78	\$990,235.88	\$14,913.95	\$26,945.01	\$948,376.91
30	2.9	\$913.61	\$27,773.74	10.45%	\$9.11/1000	\$8,220.44	29.60%	\$902,254.67	\$116,978.52	\$1,019,233.19	\$15,338.33	\$28,249.89	\$975,644.97

Consideraciones :

(1) La aportación patronal del 5% se aplica a prepago de capital, para disminuir plazo.

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

DISPOSICIONES de carácter general para determinar el precio máximo de venta de las viviendas objeto de enajenación por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores al amparo del Programa de Vivienda para el Bienestar.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Gobierno de México.- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA DETERMINAR EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE ENAJENACIÓN POR EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES AL AMPARO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PARA EL BIENESTAR

Sexta. *Del Precio de Venta.* Con base en los principios de asequibilidad y equidad de las presentes Disposiciones, el cálculo del precio de venta considerará los elementos que se mencionan a continuación:

- I. Costo del terreno;
- II. Costos de urbanización, que incluyen: movimientos de tierra, rasantes, plataformas y pavimentos; las redes hidráulicas, sanitaria, de energía eléctrica; espacios públicos como vialidades, estacionamiento, áreas verdes y áreas recreativas; las obras de infraestructura externa y de equipamiento urbano que resulten necesarias para el desarrollo del proyecto;
- III. Costos de construcción de las viviendas;

PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LA VIVIENDA PARA EL BIENESTAR



- IV. Costos indirectos que incluyen gastos administrativos, estudios, proyectos, entre otros;
- V. El monto máximo de crédito de las personas trabajadoras derechohabientes que perciban menos de tres salarios mínimos, y
- VI. En su caso, el monto del mantenimiento preventivo de la vivienda para la conservación de su valor, hasta por un periodo de treinta años, conforme al plazo pactado del crédito.

Considerando el salario mínimo vigente, el precio de venta máximo de las viviendas será de \$862,000.00 (OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL). Los costos individuales de cada vivienda se determinarán de manera específica para cada Conjunto Habitacional. Si el salario mínimo cambia en una región se podrá considerar un ajuste proporcional en estos precios, siempre que este no supere el quince por ciento del precio de la vivienda, en caso contrario deberá realizarse la actualización a que se refiere la disposición Octava siguiente.

Séptima. *Del precio de venta de una Vivienda.* Para establecer los precios de cada vivienda en el desarrollo se considerará el prototipo de Vivienda (vertical, unifamiliar, dúplex, cuádruplex o cualquier otro), y el Piso de construcción dentro de la edificación en el que se encuentra la vivienda. Este precio quedará registrado en el Registro Único de Vivienda, se plasmará en los documentos que genere el INFONAVIT durante la inscripción del crédito y, se informará para efectos de la escrituración en el documento “Carta de Instrucción Notarial para Comprar una Vivienda”, en el concepto “Precio de Compraventa”.

PRECIO MÁXIMO DE VENTA DE LA VIVIENDA PARA EL BIENESTAR



El INFONAVIT otorgará a las personas trabajadoras derechohabientes un descuento sobre el precio de venta de una vivienda considerando su nivel de ingreso, conforme a lo siguiente:

Ingreso de la persona trabajadora derechohabiente en veces salario mínimo	Descuento máximo al precio de venta de una vivienda en pesos
1.0 a 2.09	\$90,000.00
2.1 a 2.19	\$80,000.00
2.2 a 2.29	\$70,000.00
2.3 a 2.39	\$60,000.00
2.4 a 2.49	\$50,000.00
2.5 a 2.59	\$40,000.00
2.6 a 2.69	\$30,000.00
2.7 a 2.79	\$20,000.00
2.8 a 2.89	\$10,000.00
2.9	\$0.00

NUEVOS CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LOS CONJUNTOS DE LA VIVIENDA PARA EL BIENESTAR

INFONAVIT Vivienda para el Bienestar

Principales cambios en los Criterios Generales de Diseño
Noviembre 2025 → Septiembre 2026



Criterios actualizados para proyectos más habitables, sustentables e inclusivos.

1 Comercio en cualquier proyecto

Se elimina el umbral mínimo de 700 viviendas.

Antes (Nov 2025)

Se requería a partir de 700 viviendas.



Ahora (Sep 2026)

Aplica a cualquier proyecto.



2 Mayor tamaño por condominio

Se incrementa el número máximo de viviendas por condominio.

Antes (Nov 2025)

64 viviendas
(edificios de 4 niveles x 4 departamentos)



Ahora (Sep 2026)

Aproximadamente 192 viviendas
(salvo límite municipal menor)



3 Oficina tipo obligatoria

En áreas recreativas del conjunto.

Antes (Nov 2025)

No se exigía explícitamente como obligatoria.



Ahora (Sep 2026)

Obligatoria, junto a la cancha techada, con acceso directo desde la plaza.



4 Equipamiento deportivo y social

Se amplían y precisan los espacios.

Antes (Nov 2025)

Cancha usos múltiples con gradas, áreas de juego, gimnasio urbano, bancas y mesas.



Ahora (Sep 2026)

Se agrega skate park y anfiteatros abiertos. Cancha usos múltiples con medidas mínimas explícitas de 18 x 15 m.



5 Banquetas más completas

Se detallan componentes y se incorpora iluminación.

Antes (Nov 2025)

Mínimo 2.5 m, sin detalle adicional.

Ahora (Sep 2026)

2.5 m con 1.5 m pavimentado + arriates a ambos lados; excepción en pendientes pronunciadas

6 Más arbolado y mejor selección

Se ajustan las reglas de arbolado por vivienda.

Antes (Nov 2025)

1 árbol joven endémico de 2-4 m por vivienda.

Ahora (Sep 2026)

1 árbol por vivienda contando preexistentes conservados (> 2 m) + nuevos; especies

