

Comunicado de prensa:

S&P National Ratings confirmó calificación de 'mxAA-' del Instituto de la Función Registral del Estado de México; la perspectiva es estable

17 de octubre de 2025

AVISO IMPORTANTE: Esta calificación es asignada por S&P Global Ratings S.A. de C.V. bajo su línea de producto de S&P National Ratings. El logo de S&P National Ratings identifica las calificaciones asignadas con base en criterios para la escala nacional y metodologías específicas para México.

Resumen

- Esperamos que, dado el rol crítico que tiene el Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), el gobierno del Estado de México (no calificado) mantendrá su respaldo durante periodos de estrés.
- El dinamismo en el sector inmobiliario del Estado de México y las inversiones para incrementar los ingresos del IFREM se traducirían en resultados fiscales superavitarios.
- El 17 de octubre 2025, S&P National Ratings confirmó la calificación crediticia de emisor de largo plazo en escala nacional de 'mxAA-' del IFREM. La perspectiva es estable.

Fundamento de la Acción de Calificación

Esperamos que el Estado de México mantenga su apoyo al IFREM dada la actividad que realiza. El IFREM es una entidad relacionada con el gobierno (ERG) pública y descentralizada, opera a nombre del Estado de México para ejecutar actividades del registro público estatal. A través del IFREM, el Estado es el único con la facultad de regular el registro de propiedad pública dentro del territorio estatal. Las actividades de registro de propiedad, que dan certeza jurídica a todas las propiedades registradas, son un servicio clave en la conducción de la política económica y social del Estado, que se traducen en nuestra evaluación del rol crítico del IFREM. El Instituto es la única entidad con el poder legal de llevar a cabo la función registral y cobrar por este servicio dentro de su territorio, y es altamente improbable que el servicio pueda ser concesionado a un privado. De esta manera, si el IFREM dejara de existir, el Estado retomaría sus funciones, tal como lo hacía antes de la creación del Instituto en enero de 2008.

El dinamismo en el sector inmobiliario y las inversiones tecnológicas previstas respaldarán resultados fiscales positivos. Esperamos que la recaudación del Instituto mantenga un sólido desempeño en los siguientes dos años, respaldado por una política proactiva de acercamiento a los contribuyentes y por el dinamismo inmobiliario en el Estado de México. Al 30 de junio de 2025, los ingresos del IFREM mantenían una tendencia positiva, y registraron un incremento de 1.7% respecto al mismo periodo del año anterior. Asimismo, la modernización de las instalaciones en

Contacto analítico principal

Fernanda Nieto
Ciudad de México
+52 (55) 5081-4413
fernanda.nieto
@spglobal.com

Contactos secundarios

Santiago Cajal
Ciudad de México
+52 (55) 5081 4521
santiago.cajal
@spglobal.com

Sofia Cavazza
Ciudad de México
+52 (55) 5081-2884
sofia.cavazza
@spglobal.com

zonas de alta afluencia, a la par de los esfuerzos de la administración actual por renovar sus sistemas digitales e implementar facilidades de pago en sus sucursales, son factores que influyen positivamente en la recaudación del Registro Público de la Propiedad (RPP) y del Registro Público de Comercio (RPC). No esperamos incrementos significativos en los gastos operativos del Instituto durante los siguientes dos años debido a sus medidas de contención. Sin embargo, el Instituto planea realizar una inversión de \$130 millones de pesos mexicanos (MXN) en nuevas oficinas en el Municipio de Tlalnepantla de Baz (no calificado), monto que financiará con reservas de efectivo para mejorar el servicio e incrementar la recaudación en esta zona.

Proyectamos que la deuda del IFREM mantendrá una tendencia decreciente. Al 30 de septiembre de 2025, la deuda del IFREM estaba compuesta por dos series de certificados bursátiles (Serie 'A' y Serie 'B') que se colocaron en agosto de 2010, con un saldo insoluto en conjunto de MXN1,752.27 millones y un crédito con el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (Banobras; mxAAA/Estable/mxA-1+), denominado en Unidades de Inversión (UDIs), con un saldo insoluto de 314 millones de UDIs. No prevemos que el Instituto contrate deuda adicional en los próximos dos años.

Toda la deuda directa del IFREM está estructurada a través de fideicomisos de pago y administración irrevocable, en los que el 100% de los ingresos del RPP y RPC están comprometidos para respaldar las obligaciones de deuda de las Series 'A' y 'B' de manera preferencial, y del crédito bancario de manera subordinada. Asimismo, los tres financiamientos cuentan con garantías crediticias, la Serie 'A' cuenta con una garantía financiera otorgada por Overseas Private Investment Corp. (OPIC, ahora DFC) por US\$250 millones, y la Serie 'B' cuenta con una garantía financiera otorgada por la Corporación Andina de Fomento (CAF) por 30% del saldo insoluto. Asimismo, el crédito con Banobras cuenta con una línea de crédito contingente equivalente a MXN102 millones (MXN60 millones a precios de marzo de 2011), la cual se encuentra inscrita en el Fideicomiso Maestro F/105 del Estado de México y cuenta con la afectación de 2.54% del Fondo General de Participaciones que le corresponde al Estado. Durante la vida transcurrida de los financiamientos, el IFREM ha cubierto en tiempo y forma sus obligaciones, y no se han utilizado los fondos de reserva ni las garantías.

Perspectiva

La perspectiva estable de la calificación del IFREM refleja nuestra expectativa de que, en los próximos 12 meses, se mantenga la probabilidad de apoyo extraordinario del Estado de México al IFREM, dado su rol crítico para el Estado.

Escenario negativo

Podríamos bajar la calificación en los próximos 12 meses si cambiara nuestra evaluación de la probabilidad de que el Estado de México brinde apoyo oportuno y suficiente al IFREM ante situaciones extraordinarias. En nuestra opinión, esto podría mermar la capacidad del Instituto para cumplir con sus obligaciones financieras. Adicionalmente, un deterioro del perfil crediticio del Estado de México también tendría un impacto negativo en la calificación del Instituto.

Escenario positivo

Podríamos subir la calificación del IFREM en los próximos 12 meses si consideramos que la calidad crediticia del Estado mejora y pudiera tener una mayor capacidad para brindar apoyo extraordinario al IFREM.

Criterios

- [Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en México](#), 1 de septiembre de 2025.

Artículos Relacionados

- [Descripción General del Proceso de Calificación Crediticia](#)
- [Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para México](#), 1 de septiembre de 2025.
- [S&P Global Ratings revisó metodologías para calificar entidades de finanzas públicas en escala nacional en México; calificaciones de 31 entidades y varias emisiones y créditos sin cambios](#), 1 de septiembre de 2025.
- [Análisis Actualizado: Instituto de la Función Registral del Estado de México](#), 20 de septiembre de 2024.
- [S&P Global Ratings confirmó calificación de 'mxAA-' del Instituto de la Función Registral del Estado de México, la perspectiva es estable](#), 20 de diciembre de 2022.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener más información, consulte nuestros Criterios de Calificación en nuestro sitio de Escala Nacional para México. Encontrará la descripción de cada una de las categorías de calificación de S&P National Ratings en "[Definiciones de calificaciones en escala nacional para México](#)" Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones a las que se hace referencia en este documento se pueden encontrar en el sitio web público de S&P National Ratings de México, en mexico.ratings.spglobal.com

De acuerdo con nuestras políticas y procedimientos aplicables, el Comité de Calificación fue integrado por analistas calificados para votar en él, con experiencia suficiente para transmitir el nivel adecuado de conocimientos y comprensión de la metodología aplicable (vea la sección de "Criterios y Artículos Relacionados"). Al inicio del Comité, su presidente confirmó que la información proporcionada al Comité de Calificación por el analista principal había sido distribuida de manera oportuna y suficiente para que los miembros tomaran una decisión informada.

Después de que el analista principal presentó los puntos relevantes iniciales y explicó la recomendación, el Comité analizó los factores fundamentales de calificación y los aspectos clave, de conformidad con los criterios aplicables. Los factores de riesgo cualitativos y cuantitativos fueron considerados y analizados, tomando en cuenta el historial y las proyecciones.

La evaluación del comité de los factores clave de calificación se refleja en el resumen incluido arriba.

El presidente del Comité se aseguró de que cada miembro votante tuviera la oportunidad de expresar su opinión. El presidente o su persona designada al efecto, revisó el reporte para garantizar que este coincidiera con la decisión del Comité. Las opiniones y la decisión del Comité de Calificación se resumen en los fundamentos y perspectiva indicados arriba. La ponderación de todos los factores de calificación se describe en la metodología que usamos para esta acción de calificación (véase la sección de "Criterios y Artículos Relacionados").

Información Regulatoria Adicional

1) Información financiera al 30 de septiembre de 2025.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P National Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: cuentas públicas anuales, estados financieros trimestrales o avances presupuestales más actualizados, como así también toda información relacionada a documentos de cuenta pública que generen, información recabada durante las reuniones con los emisores y distintos participantes del mercado, e información proveniente de otras fuentes externas, por ejemplo, Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), CNBV, Bolsa Mexicana de Valores, Banco de México, FMI, Banco Mundial, BID, OCDE e INEGI.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P National Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P National Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P National Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

Comunicado de prensa: S&P National Ratings confirmó calificación de 'mxAA-' del Instituto de la Función Registral del Estado de México; la perspectiva es estable

Copyright © 2025 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (en general, S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y sus proveedores así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes de S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes de S&P no son responsables de errores u omisiones (por descuido o alguna otra razón), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base 'como esta'. LAS PARTES DE S&P DENIEGAN TODAS Y CUALQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes de S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Es posible que parte del Contenido se haya creado con la ayuda de una herramienta de inteligencia artificial (IA). El personal de S&P redacta, revisa, edita y aprueba cualquier contenido publicado creado o procesado utilizando IA.

Los análisis crediticios relacionados y otros estudios, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (descrito abajo) no son recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde está registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza actividad de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe. Las publicaciones relacionadas con calificaciones pueden publicarse por diversas razones que no dependen necesariamente de una acción por parte de los comités de calificación, incluyendo, pero sin limitarse, a la publicación de una actualización periódica de una calificación crediticia y análisis relacionados.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación asignada en otra jurisdicción para ciertos propósitos regulatorios, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes de S&P no asumen ningún deber u obligación derivado de la asignación, retiro o suspensión de tal reconocimiento así como cualquier responsabilidad respecto de daños en los que presuntamente se incurra como resultado de ello.

S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, normalmente de parte de los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web, www.spglobal.com/ratings/es/ (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en www.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P y RATINGSDIRECT son marcas registradas de Standard & Poor's Financial Services LLC.

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.