

RATING ACTION COMMENTARY**Fitch Afirma Calificación de IFREM en 'AA+(mex)'; Perspectiva Estable**

Mexico Tue 11 Aug, 2026 - 1:42 PM ET

Fitch Ratings - Mexico City - 11 Aug 2026: Fitch Ratings afirmó en 'AA+(mex)' la calificación nacional de la calidad crediticia del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) del Estado de México. La Perspectiva es Estable.

La ratificación de la calificación refleja la opinión de Fitch de que la probabilidad de soporte extraordinario por parte del Estado de México [AA+(mex) Perspectiva Estable] hacia el IFREM sería prácticamente seguro en caso de requerirse. Esta evaluación se sustenta en un puntaje de soporte de 50 puntos (de un máximo de 60) bajo la "Metodología de Calificación de Entidades Relacionadas con el Gobierno" (ERG). Como resultado, la calificación del IFREM se iguala a la del Estado de México.

El perfil crediticio individual (PCI) del instituto no se puede determinar debido al nivel amplio de influencia o soporte del estado, lo que dificulta la desvinculación entre ambas entidades. Además, el resultado operativo de IFREM está balanceado por diseño, pues el instituto transfiere todo su remanente de operación al Estado. Por ello, la agencia no le asigna un PCI a IFREM y su calificación se iguala con la de su gobierno de soporte, ya que la evaluación de los factores clave de riesgo (FCR) de la metodología de ERG resulta en un puntaje de soporte de 50 puntos, indicativo de un soporte "Prácticamente Seguro". No existen factores que por sí solos impliquen una igualación.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Evaluación del Puntaje de Soporte – 'Prácticamente Seguro': Para IFREM, la evaluación de la probabilidad de soporte extraordinario por parte del Estado de México es 'Prácticamente Seguro', al obtener un puntaje de soporte equivalente a 50 sobre 60 (máximo posible). El

puntaje refleja la evaluación de los FCR asociados a la responsabilidad e incentivos de soporte que se desglosan a continuación.

RESPONSABILIDAD DE SOPORTE

Toma de Decisiones y Supervisión – ‘Muy Fuerte’: La razón principal para evaluar este FCR como ‘Muy Fuerte’ es el nivel de control del Estado de México sobre las actividades operacionales, estratégicas y financieras de IFREM. El instituto es una entidad estatal con actividades operacionales y financieras controladas por el estado. En diciembre de 2007, IFREM se creó para sustituir a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad (RPP) como un organismo público descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

El Estado de México ejerce una influencia importante y un control muy estricto sobre las políticas y estrategias de IFREM, entidad que desempeña una función medular en la implementación de políticas públicas. Un ejemplo de ello es la afectación de sus ingresos como fuente de pago en la contratación de deuda destinada a modernizar al instituto y, en gran parte, a financiar el programa de inversión estatal. En opinión de Fitch, el estatus legal de IFREM podría implicar que el Estado de México asuma la responsabilidad final de su deuda en caso de incumplimiento.

Precedentes de Soporte – ‘Muy Fuerte’: La evaluación de este FCR se sustenta en varios precedentes de soporte importantes durante 2011 y entre 2020 y 2022, cuando el estado autorizó a IFREM conservar los remanentes de las distribuciones correspondientes para destinarlos al pago de obligaciones financieras. Sin esta autorización, dichos remanentes habrían sido transferidos al gobierno del Estado de México. Además, no existen restricciones legales, regulatorias o de políticas para el soporte del Estado de México hacia el instituto.

La normatividad no prohíbe que el estado brinde apoyo a IFREM, ni existe una declaración explícita que lo impida. Asimismo, la influencia reglamentaria y política respalda firmemente la estabilidad y viabilidad financiera de IFREM. Por ello, Fitch considera que la expectativa de soporte es muy alta y prevé que se mantenga estable.

INCENTIVOS DE SOPORTE

Conservación del Rol de Política Gubernamental – ‘Fuerte’: La evaluación en ‘Fuerte’ se basa en la opinión de Fitch de que un fracaso de IFREM tendría repercusiones políticas graves debido a su naturaleza legal y el rol que desempeña. En dicho caso hipotético, tanto

la credibilidad del instituto como la del Estado de México se verían afectadas. Sin embargo, la agencia no considera que el perfil de la entidad sea lo suficientemente alto como para desencadenar una crisis política profunda, por lo que esta dimensión del incentivo de soporte no puede ser evaluada como 'Muy Fuerte'.

Riesgo de Contagio – 'Muy Fuerte': Fitch evalúa el riesgo de contagio como 'Muy Fuerte' debido a la visibilidad del endeudamiento de IFREM en el mercado de valores local. Fitch opina que los participantes de mercado ven a IFREM como una entidad claramente inmersa dentro del aparato de gobierno debido a su rol de política pública. Por lo anterior, Fitch considera que existe una probabilidad muy alta de que un incumplimiento de IFREM tenga un impacto significativo y sostenido en la capacidad de endeudamiento del estado o de sus otras ERG.

DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

Fitch no determina el PCI del instituto debido al nivel amplio de influencia o soporte que recibe del Estado de México y toda vez que el resultado operativo de IFREM está balanceado por diseño, lo que dificulta la desvinculación entre ambas entidades. La calificación de IFREM se iguala con la de su gobierno de soporte, ya que la evaluación de los factores de la metodología de ERG resulta en un puntaje de soporte de 50 puntos, indicativo de un soporte "Prácticamente Seguro". No existen factores que por sí solos impliquen una igualación.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Negativa/Baja

--una baja en la calificación del Estado de México;

--un puntaje de soporte inferior de 45 puntos que derive de una reducción en la toma de decisiones y supervisión por parte del gobierno, de un deterioro en los precedentes de soporte, o de un cambio en la percepción sobre el incentivo de soporte hacia IFREM por parte del Estado de México.

Factores que Podrían, Individual o Colectivamente, Conducir a una Acción de Calificación Positiva/Alza

--la calificación de IFREM está ligada a la calificación del Estado de México. En este sentido, cambios en la calidad crediticia del Estado impactarían la calificación de IFREM en la misma dirección.

ESTRUCTURA DE LA DEUDA

Al 31 de diciembre de 2025, la deuda directa de largo plazo de IFREM está compuesta por los certificados bursátiles (CB) Serie A (PROIN 10) con saldo insoluto de MXN1,191.8 millones; los CB Serie B (PROIN 10-2) con saldo insoluto de MXN560.4 millones; y un crédito bancario subordinado (Banobras 11) con saldo insoluto de 375.3 millones de unidades de inversión (Udis). La calificación de los CB y Banobras 11 es 'AAA(mex)vra'. Para mayor detalle sobre sus características y evaluación crediticia, favor de consultar: "Fitch Ratifica en 'AAA(mex)vra' las Calificaciones de los Financiamientos de IFREM", publicado el 11 de agosto de 2026.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CALIFICACIONES PÚBLICAS CON VÍNCULOS CREDITICIOS A OTRAS CALIFICACIONES

La calificación de IFREM está vinculada con la calificación del Estado de México [AA+(mex) Perspectiva Estable].

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020);

--Metodología de Calificación de Entidades Relacionadas con el Gobierno (Septiembre 4, 2025);

--Metodología de Calificación de Entidades Respaldadas por Ingresos del Sector Público (Marzo 7, 2024).

INFORMACIÓN REGULATORIA – MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 12/agosto/2025

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: IFREM y también puede incorporar información de otras fuentes externas.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros de la entidad, estados financieros trimestrales públicos, información de los sistemas de pensiones, estadísticas

comparativas, datos socioeconómicos municipales, estatales y nacionales, entre otros.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: 31/diciembre/2021 a 31/diciembre/2025; Presupuesto 2026 y segundo trimestre 2026.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México. La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador

o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ⇅	RATING TYPE ⇅	RATING ⇅	RATING ACTION ⇅	PRIOR ⇅
Instituto de la Funcion Registral del Estado de Mexico (IFREM)	ENac LP	AA+ (mex) Ratin g Outlook Stable	Afirmada	AA+ (mex) Rating Outlook Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FITCH RATINGS ANALYSTS

Gerardo Enrique Carrillo Aguado

Senior Director

Analista Líder

+52 55 5955 1610

gerardo.carrillo@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Blvd Manuel Avila Camacho #36 Floor 23 Edificio Esmeralda II Col. Lomas de Chapultepec,
Alcaldia Miguel Hidalgo Mexico City 11000

Marco Velazquez

Associate Director

Analista Secundario

+52 55 5955 1625

marco.velazquez@fitchratings.com

Guilhem Costes

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+34 91 076 1986

guilhem.costes@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Maggie Guimaraes

São Paulo

+55 11 4504 2207

maggie.guimaraes@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Entidades Respaladas por Ingresos del Sector Público \(pub. 07 Mar 2024\)](#)

[Metodología de Calificación de Entidades Relacionadas con el Gobierno \(pub. 04 Sep 2025\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Instituto de la Funcion Registral del Estado de Mexico (IFREM)

-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y la FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de

acuerdo con el Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o la FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en la página de resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir

sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Para más detalles sobre las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario, consulte el apartado de "Best and Worst-Case Measures" en la página de Rating Performance del sitio web de Fitch.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán con alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún valor. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser

contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el “Financial Services and Markets Act of 2000” del Reino Unido, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Sur: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”. Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo,

personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

dv01, una empresa de Fitch Solutions y afiliada de Fitch Ratings, puede actuar ocasionalmente como agente de datos de préstamos en ciertas transacciones de finanzas estructuradas calificadas por Fitch Ratings.

Derechos de autor © 2026 por Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

Fitch's solicitation status policy can be found at www.fitchratings.com/ethics.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch's international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU Regulation or the UK Regulation, as the case may be. Fitch's approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch's [Regulatory Affairs](#) page on Fitch's website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.