

**INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO  
FEDERAL  
(INVI)  
ESTADOS FINANCIEROS DICTAMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
CON INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES**

**INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL (INVI)**

**Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017  
con Informe de los Auditores Independientes**

**Contenido:**

|  | <u>Páginas</u> |
|--|----------------|
| Informe de los auditores independientes      | I.             |
| Estado de situación financiera               | A              |
| Estado de actividades                        | B              |
| Estado de cambios en la situación financiera | C              |
| Estado de flujos de efectivo                 | D              |
| Estado de variación en la hacienda pública   | E              |
| Estado analítico del activo                  | F              |
| Notas a los estados financieros              | 1-31           |

**I. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****A LA CONTRALORÍA GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL Y  
AL H. CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL  
DISTRITO FEDERAL,  
ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE LA  
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL**

(Cifras en pesos mexicanos)

**Opinión con salvedad**

Hemos auditado los estados financieros del **INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL (INVI o Entidad)**, Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, que comprenden el estado de situación financiera, el estado analítico del activo y el estado analítico de la deuda y otros pasivos al 31 de diciembre de 2017, y el estado de actividades, el estado de variaciones en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y el estado de cambios en la situación financiera, correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección **“Fundamento de la opinión con salvedades”** de nuestro informe, los estados financieros adjuntos, que se describen en el párrafo anterior, están preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con las disposiciones en materia de la información financiera que se indica en las Notas 33 y 35 a los estados financieros que se acompañan y que están establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG), en la Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal, en el Manual de Contabilidad Gubernamental autorizado por la Secretaría de Finanzas y en las Normas de Información Financiera Mexicanas emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, que son aplicadas de manera supletoria y que le fueron autorizadas al INVI por dicha Secretaría.

**Fundamento de la opinión con salvedades**

- a) Al 31 de diciembre de 2017, las conciliaciones bancarias presentan partidas en conciliación por depurar y aclarar con antigüedad superior a seis meses, la mayoría de las partidas provienen de ejercicios anteriores al 1 de enero del 2017. Estas partidas se integran de la siguiente manera:

| Concepto                                       | Importe    |
|--|------------|
| Cargos del banco no correspondidos por el INVI | 11,483,175 |
| Abonos del INVI no correspondidos por el banco | 418,317    |
| Abonos del banco no correspondidos por el INVI | 7,663,969  |

- b) No pudimos obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre si los saldos que se muestran a continuación son razonablemente correctos al 31 de diciembre de 2017:

| Rubro   | Importe     |
|---|-------------|
| Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes                    | 179,665,476 |
| Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo      | 94,014,982  |
| Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso | 108,880,025 |
| Activos Diferidos   | 11,753,827  |
| Otros Activos No Circulantes                                  | 22,877      |
| Pasivos Diferidos a Corto Plazo                               | 67,446,457  |
| Otros Pasivos a Corto Plazo                                   | 50,606,357  |
| Documentos por Pagar a Largo Plazo                            | 943,898     |
| Provisiones a Largo Plazo                                     | 33,350,537  |
| Proveedores   | 25,001,648  |

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades, de acuerdo con estas normas, se describen con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con el Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de México, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

#### **Párrafos de énfasis**

##### **Base de preparación contable y utilización de este informe**

Llamamos la atención sobre las Notas 33 y 35 a los estados financieros adjuntos en la que se describen las bases contables utilizadas para la preparación de los mismos. Dichos estados financieros fueron preparados para cumplir con los requerimientos normativos gubernamentales a que está sujeto el INVI y para ser integrados en el Reporte de la Cuenta Pública, los cuales están presentados en los formatos que para tal efecto fueron establecidos por la Dirección General de Contabilidad, Normatividad y Cuenta Pública de la Secretaría de Finanzas; consecuentemente, éstos pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no se modifica por esta cuestión.

##### **Presentación de los créditos ejercidos en programas de vivienda**

Hasta el 31 de diciembre de 2016, los créditos ejercidos recuperables de los programas de vivienda del Organismo que aún no inician su recuperación se estaban presentando en el



rubro de Otros bienes inmuebles, el saldo al 31 de diciembre de 2016 era de \$7,784,878,289. A partir del ejercicio 2017 y como resultados de la autorización de la actualización del plan de cuentas por parte de la Secretaría de Finanzas, este concepto se presenta en el rubro de Préstamos otorgados a largo plazo cuyo saldo al 31 de diciembre de 2017 es de \$8,768,916,406. Consecuentemente, se realizó la reclasificación de manera retrospectiva con los saldos de 2016 para efectos de comparabilidad. Conforme lo establece la Norma de Información Financiera mexicana NIF B-1.

### Otras cuestiones

Los estados financieros y sus notas del **INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL**, Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Distrito Federal; al 31 de diciembre de 2016, se presentan únicamente para fines comparativos y fueron examinados por otro Contador Público, quien emitió su opinión con salvedad el 28 de marzo de 2016.

### Responsabilidad de la administración del INVI sobre los estados financieros

La administración del INVI es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las disposiciones en materia de información financiera establecidas en la en la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG), en la Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal, en el Manual de Contabilidad Gubernamental autorizado por la Secretaría de Finanzas y en las Normas de Información Financiera Mexicanas emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, que se describen en las Notas 33 y 35 a dichos estados financieros, y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de incorrección material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración del INVI es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar operando como una entidad en funcionamiento, revelando en su caso, las cuestiones relativas a entidad en funcionamiento y utilizando las bases contables aplicables a una entidad en funcionamiento, a menos que la administración tenga la intención de liquidar al INVI o cesar sus operaciones, o bien no exceda una alternativa realista.

Los encargados de la administración del INVI son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

### Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

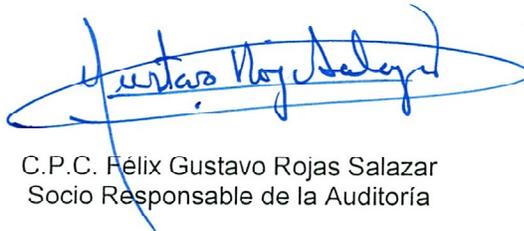
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre de que los estados financieros, en su conjunto, se encuentran libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía, de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si individualmente, o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios hacen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y apropiada para obtener una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, manifestaciones intencionalmente erróneas, omisiones intencionales o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno importante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que consideramos adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como las revelaciones hechas por la administración de la entidad.
- Concluimos en caso de que exista una incertidumbre importante, se nos requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría en la sección Fundamento de la opinión con salvedad sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, que expresemos una opinión con salvedad. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser una entidad en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación, entre otras cuestiones, con el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos importantes de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

GOSSLER, S. C.



C.P.C. Félix Gustavo Rojas Salazar  
Socio Responsable de la Auditoría

Ciudad de México, a 28 de marzo de 2018.