



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A). NOTAS DE DESGLOSE

I.I INFORMACIÓN CONTABLE

1) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO

A).- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

**EFECTIVO Y EQUIVALENTES
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2019</u>
EFECTIVO Y BANCOS PROPIOS		
Efectivo	57,000	37,600
Bancos/ Dependencias y otros	1,250,392,863	246,186,647
Inversiones temporales (Hasta 3 meses)	345,639,068	877,014,455
Total	1,596,088,931	1,123,238,702

El saldo de bancos e inversiones propios incluye las aportaciones por parte de la Secretaría de Finanzas, así como recuperación de cartera. Dicho recurso se utiliza para la operación cotidiana de este Instituto.

B).- DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO Y EQUIVALENTES Y BIENES O SERVICIOS A RECIBIR

**DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO Y EQUIVALENTES A LARGO PLAZO
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2020	2019
DEUDORES DIVERSOS		
FICAPRO	166,195,892	166,195,892
Gobierno local	440,095,097	0
FIDERE III	-106,022,136	-36,065,616
Tesorería documentación	67	67
FIVIDESU	12,508,837	12,508,837
Otros deudores	48,842,578	3,278,878
Total	561,620,335	145,918,058

Esta cuenta se integra por los derechos de cobro a favor del Instituto, derivado de responsabilidades y gastos por comprobar entre otros.

C).- DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO Y EQUIVALENTES Y BIENES O SERVICIOS A RECIBIR A LARGO PLAZO

**DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO Y EQUIVALENTES A LARGO PLAZO
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2020	2019
CARTERA VIGENTE		
Vivienda en conjunto	10,764,160,055	11,030,301,221
Vivienda en lote familiar	5,596,074,496	5,319,014,714
Compra de cartera	3,900,454	5,133,044
FICAPRO	33,308,680	34,793,408
FIVIDESU	65,208,564	77,657,185
Total	16,462,652,249	16,466,899,572



CARTERA VENCIDA

Vivienda en conjunto	1,938,297,525	1,668,477,876
Vivienda en lote familiar	4,696,669,958	4,206,598,983
Compra de cartera FICAPRO	70,579,095	68,150,015
Compra de cartera FIVIDESU	608,224,698	581,679,496
Total	7,313,771,277	6,524,906,370

FICAPRO documentos por cobrar	1,338,705	1,338,705
FIVIDESU cuentas por cobrar en jurídico	7,351,831	7,351,831
Total	8,690,536	8,690,536

OTROS BIENES INMUEBLES

Vivienda en conjunto	10,211,182,097	9,532,729,765
Vivienda en lote familiar	901,443,669	1,085,514,881
Reserva Inmobiliaria	154,781,862	155,198,214
Obras transferidas FICAPRO	8,933,920	9,089,850
FIVIDESU inventario de vivienda terminada	78,256,121	79,885,417
Pre inversión por solicitudes de crédito	847,538	847,538
Total	11,355,445,207	10,863,265,666

Total	35,140,559,270	33,863,762,145
--------------	-----------------------	-----------------------

Otros Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo, está integrado por los créditos que se encuentran en fase de recuperación, mismos que son administrados por el Fideicomiso de Recuperación Crediticia (FIDERE III), con base al contrato de mandato que celebran entre ambas partes formalizado con fecha 28 de septiembre de 2000, con vigencia por tiempo indefinido, sus principales obligaciones del FIDERE III, entre otras se encuentran las siguientes; Llevar un registro de los acreditados del INVI; La administración de la cartera de crédito por recuperar, se lleve de acuerdo con las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI y recuperar los créditos que le encomiende el INVI, durante la vigencia del instrumento y hasta su total recuperación.

Préstamos Otorgados a Largo Plazo, se encuentra integrado principalmente por el crédito ejercido recuperable (partida 7111 denominada Créditos otorgados por entidades federativas y municipios al sector social y privado para el fomento de actividades productivas) de los programas de vivienda del Organismo, que aún no inician su recuperación. El cual para su autorización y ejercicio se apega a lo establecido en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera de este Instituto, así como a la normatividad contable y presupuestal aplicable.

Derivado de la auditoria de Estados Financieros del ejercicio 2013 realizada por el Despacho Externo Contadores Soto Prieto y Cía., S.C., se originó la observación No. 002201322A, la cual recomienda efectuar la reclasificación contable correspondiente del rubro Otros Bienes Inmuebles a Préstamos Otorgados a Largo Plazo, con la finalidad de que los créditos ejercidos pendientes de recuperar sean registrados en el Activo No Circulante a Largo Plazo. La actualización del Manual de Contabilidad y el Plan de Cuentas que fueron autorizados por la Secretaría de Finanzas mediante oficios SFCDMX/SE/DGCNCP/4025/2017 del 13 de septiembre de 2017 y oficio SFCDMX/SE/DGCNCP/3605/2017 del 15 de agosto de 2017 respectivamente.

Lo anterior considerando que los estados financieros básicos que se presenten comparados con los del periodo actual y sean afectados por un cambio contable deben reclasificarse retrospectivamente para reconocer en ellos los efectos del cambio contable como si la nueva norma particular adoptada siempre se hubiera utilizado. Esta reclasificación no modifica los importes de utilidad (pérdida) neta o integral, o cambio neto en el patrimonio, ni al total del capital o patrimonio contable.

Documentos por Cobrar a Largo Plazo, se encuentra integrado por la incorporación de los saldos por la extinción de los Fideicomisos denominados "FIVIDESU" y "FICAPRO, con fecha 18 de marzo de 2003.

BIENES DISPONIBLES PARA SU TRANSFORMACIÓN O CONSUMO (INVENTARIOS)

Este Instituto no cuenta con inventario de bienes para su transformación, ya que su principal función es atender los programas de vivienda del Gobierno de la Ciudad, el cual esta dirigido para las personas de escasos recursos.

INVERSIONES FINANCIERAS

El INVI suscribe contratos de Fideicomiso Traslativos de dominio, en los que se establecen principalmente los siguientes derechos y obligaciones:

1. Asesorar a los solicitantes de vivienda para la obtención de créditos.
2. Autorizar a terceros para solicitar y gestionar ante las autoridades competentes, las licencias y permisos que se requieran y que a la fecha de constitución del fideicomiso no hayan sido tramitados, para lo cual realizará las acciones y efectuará los pagos que sean necesarios para dicho fin, los cuales serán por su cuenta y bajo su responsabilidad.
3. Instruir al Fiduciario, para que constituya el Régimen de Propiedad en Condominio sobre las edificaciones que se construyan en el inmueble y ordenar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.

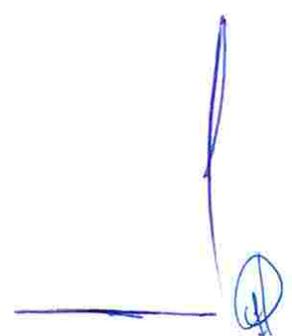
4. Asignar las unidades privativas que integren el conjunto habitacional a los beneficiarios.

El INVI tiene suscrito Contrato de mandato a título oneroso con el Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Ciudad de México, para la recuperación de créditos otorgados.

Este Instituto no cuenta con Fideicomisos.

C).- BIENES MUEBLES

BIENES MUEBLES			
(CIFRAS EN MILES DE PESOS)			
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2019</u>	
MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACION			
Mobiliario	34,989,619	31,905,916	
Bienes Informáticos	29,912,632	30,209,111	
TOTAL	64,902,251	62,115,026	
EQUIPO DE TRANSPORTE			
Vehículos y Equipo de Transporte	8,314,422	8,407,309	
TOTAL	8,314,422	8,407,309	
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS			
Herramientas	509,606	387,609	
Eq. de Telecomunicaciones	1,137,427	970,727	
Plantas Generadoras	0	0	
TOTAL	1,647,033	1,358,336	
Total Bienes Muebles	74,863,706	71,880,671	



D).- BIENES INMUEBLES

BIENES INMUEBLES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	SEPTIEMBRE 2020	SEPTIEMBRE 2019
EDIFICIOS NO HABITACIONALES		
Inmueble Canela no. 660	95,510,014	95,510,014
Terreno	19,006,680	19,006,680
Construcción	<u>76,503,334</u>	<u>76,503,334</u>
FIVIDESU construcciones e instalaciones	1,842,655	1,842,655
Total Edificio No Habitacional	<u>97,352,669</u>	<u>97,352,669</u>
VIVIENDAS		
USUFRUCTOS VITALICIOS	6,977,292	6,977,292
	<u>6,977,292</u>	<u>6,977,292</u>
OTROS BIENES INMUEBLES		
Inventario de terrenos expropiados	300,326,997	288,303,400
FICAPRO inmuebles adjudicados	39,278,104	39,278,104
FIVIDESU terrenos para vivienda	107,037,371	107,037,370
Total Otros Bienes Inmuebles	<u>446,642,472</u>	<u>434,618,875</u>
TOTAL	<u>550,972,432</u>	<u>538,948,835</u>

La cuenta de Edificios No Habitacionales, se encuentra integrado por el Inmueble propiedad de este Instituto, mismo que es utilizado como oficinas centrales ubicadas en Canela No. 660, colonia Granjas México, delegación Iztacalco, Ciudad de México.

El rubro de Viviendas, se integra por las Viviendas otorgadas bajo la figura de Usufructo Vitalicio, contempladas en el punto 5.6.8.2 de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera de este Instituto, reuniendo las principales características como son; El usufructo Vitalicio es Autorizado por el H. Consejo Directivo; El beneficiario no cuenta con dependientes económicos ni haya quien asuma el carácter de deudor solidario; La figura de Usufructo Vitalicio se aplica preferentemente a beneficiarios adultos mayores o con graves problemas de salud. Cuando concluya el periodo de usufructo vitalicio, el INVI, recuperará la vivienda para asignarla nuevamente.

Otro Bienes Inmuebles, está integrada por los terrenos expropiados a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México para acciones de Vivienda, de septiembre de 1998 al 30 de septiembre de 2020, publicadas en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, así como por los predios adjudicados FICAPRO y Terrenos para Vivienda FIVIDESU, como parte de la incorporación de sus saldos por su extinción.

Dichos Terrenos se destinan al desarrollo de viviendas de interés social y popular dentro del marco de las políticas, programas, términos y condiciones sociales jurídicas y técnicas previstas en las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera de este Instituto.

Este rubro de Otros Bienes Inmuebles, fue reclasificado de la cuenta de Terrenos derivado de la actualización del Manual de Contabilidad y el Plan de Cuentas que fueron autorizados por la Secretaría de Finanzas mediante oficios SFCDMX/SE/DGCNCP/4025/2017 del 13 de septiembre de 2017 y oficio SFCDMX/SE/DGCNCP/3605/2017 del 15 de agosto de 2017 respectivamente. Aplicando la Norma de Información Financiera (NIF) B-1 Cambios Contables, para los saldos del ejercicio 2017, para efectos de su comparabilidad.

Los bienes que integran el renglón de muebles, son registrados a su costo de adquisición.

E).- ACTIVOS INTANGIBLES

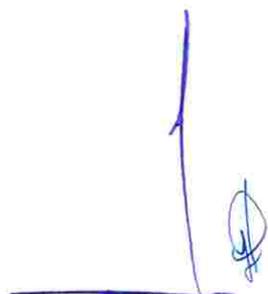
ACTIVOS INTANGIBLES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2019</u>
Licencias de Software	3,409,550	4,594,698
Total Licencias Neto Actualizado	3,409,550	4,594,698

La amortización cargada en el estado de actividades se registra de manera mensual, al mes siguiente de su adquisición.

**DEPRECIACIÓN, DETERIORO Y AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE BIENES
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2019</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
EDIFICIO NO HABITACIONAL		
Inmueble Canela no. 660	-36,976,612	-31,557,626
FIVIDESU construcciones e instalaciones	-1,375,382	-1,375,382
TOTAL	-38,351,994	-32,933,008
MOBILIARIO Y EQUIPÓ		
Mobiliario	-16,685,844	-12,956,029
Bienes Informáticos	-25,996,724	-23,764,786
TOTAL	-42,682,567	-36,720,815
EQUIPO DE TRANSPORTE		
Vehículos y Equipo de Transporte	-8,154,927	-7,408,071
TOTAL	-8,154,927	-7,408,071
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS		
Herramientas	-417,739	-390,751
Equipo de Telecomunicaciones	-921,039	-842,414
TOTAL	-1,338,777	-1,233,165
Total Depreciación Acumulada	-90,528,266	-78,295,059
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Amortización Licencias de Software	-471,708	-409,385
Total Amortización Acumulada	-471,708	-409,385
Total Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	-90,999,974	-78,704,444

La depreciación de los bienes muebles, inmuebles e intangibles se inicia al mes siguiente de su adquisición.



F).- ACTIVOS DIFERIDOS

**ANTICIPOS A LARGO PLAZO
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ANTICIPOS A LARGO PLAZO		
FICAPRO Anticipos	5,741,256	5,741,256
FIVIDESU Anticipos	6,012,571	6,012,571
TOTAL	11,753,827	11,753,827
Total Anticipos a Largo Plazo	11,753,827	11,753,827

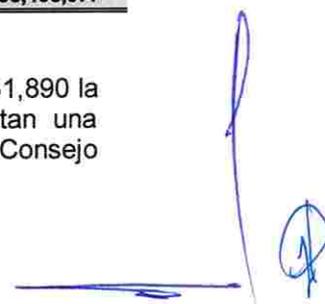
Este saldo representa los importes registrados por la incorporación de los Fideicomisos Extintos FIVIDESU y FICAPRO.

H).- ESTIMACIONES Y DETERIOROS

**ESTIMACIÓN Y DETERIOROS
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ESTIMACIONES		
Estimación para cuentas incobrables	-4,220,915,856	-2,291,052,042
Mejoramiento	-4,497,283,169	-4,497,283,169
Vivienda en conjunto	-5,781,443,867	-5,781,443,867
FICAPRO Y FIVIDESU	-618,688,999	-618,688,999
Total	-15,118,331,890	-13,188,468,077

La estimación para cuentas incobrables constituida por el INVI asciende a \$15,118,331,890 la cual fue determinada considerando el saldo insoluto de los créditos que presentan una morosidad igual o mayor a 4 meses consecutivos, en base al acuerdo del H. Consejo Directivo INVI55ORD2356.



I).- OTROS ACTIVOS

**OTROS ACTIVOS
(CIFRAS EN PESOS)**

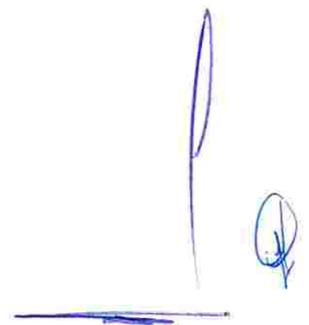
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
FICAPRO Gastos por Amortizar	22,877	22,877
Total	22,877	22,877

PASIVO

J).- CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

**CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
SERVICIOS PERSONALES POR PAGAR A CORTO PLAZO		
Sueldos	280,439	26,525
Liquidación y/o Finiquito	18,956,248	1,733,630
Fondo de Ahorro	15,839,795	12,203,838
Honorarios Asimilables a Salarios	0	-3,207
Retribuciones por Servicios Social	100,800	14,400
Apoyo de anteojos y Servicio Dental	2,667	0
Apoyo de Servicios Funerarios	574,888	0
TOTAL	35,754,836	13,975,186





PROVEEDORES POR PAGAR A CORTO PLAZO

Proveedores de Servicios	6,188,227	4,682,713
Proveedores de Bienes	1,031,956	1,007,356
Vivienda en Conjunto	21,095,192	51,773,941
Mejoramiento de Vivienda	235,297,544	51,329,173
Adquisición de Vivienda a Terceros	2,589,957	2,589,957
Apoyo de Rentas	7,609,801	1,997,800
Apoyo de Rentas a damnificados por el sismo	0	174,000
TOTAL	273,812,678	113,554,941

RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO

Cuotas al IMSS	540,173	418,522
INFONAVIT	413,917	1,847,420
ISR por sueldos	2,266,088	7,341,962
Fondo para el Retiro (SAR)	118,212	1,568,045
Impuesto sobre nóminas	1	1
Retención a terceros por honorarios	145,045	559,107
FONACOT	0	77,308
ASTINVI	354,452	15,967
Retención I.V.A. 6%	58,578	0
TOTAL	3,896,465	11,828,333

TOTAL	313,463,979	139,358,460
--------------	--------------------	--------------------

K).- PASIVOS DIFERIDOS A CORTO PLAZO

**PASIVOS DIFERIDOS A CORTO PLAZO
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	SEPTIEMBRE 2020	SEPTIEMBRE 2019
FIVIDESU Cobros y Otros Ingresos	67,446,457	67,446,457
Total Pasivos Diferidos a Corto Plazo	67,446,457	67,446,457

Este saldo representa los importes registrados por la incorporación de los Fideicomisos extintos FIVIDESU y FICAPRO.

L).- OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO

OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	SEPTIEMBRE 2020	SEPTIEMBRE 2019
Delegación Tlahuac	0	0
FIDERE III	-7,174,023	-1,987,005
Operaciones ajenas	130,731,571	137,389,527
Depósitos pendientes de aplicar	0	0
Cofinanciamientos (cuenta concentradora)	0	0
Depósitos por fallecimiento	20,727,132	21,353,515
Depósito FONAPHO programa "tu casa"	0	0
FIVIDESU	31,241,553	31,241,553
FICAPRO	19,364,803	19,364,803
CONAVI	0	no EXISTE
Otros	32,742,135	27,764,214
Ayudas de Beneficio Social	2,055,233	2,055,233
Total Otros Pasivos a Corto Plazo	229,688,404	237,181,841

M).- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	SEPTIEMBRE 2020	SEPTIEMBRE 2019
FICAPRO Documentos y Cuentas por Pagar	943,898	943,898
Total Documentos por Pagar a Largo Plazo	943,898	943,898

Este saldo representa los importes registrados por la incorporación de los Fideicomisos Extintos FIVIDESU y FICAPRO.



O).- PROVISIONES A LARGO PLAZO

**PROVISIONES A LARGO PLAZO
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
OTRAS PROVISIONES A LARGO PLAZO		
Créditos pendientes de entregar	1,132,269	1,132,269
Terrenos expropiados	303,637,834	291,008,945
Provisiones FICAPRO	33,350,537	33,350,537
Depósitos en garantía	37,068,464	37,068,464
Créditos pendientes de ejercer	471,360,897	462,583,429
Cartera por desagregar	0	0
Reserva Pensiones Jubilaciones	54,644,201	54,644,201
FICAPRO Reserva. Pensiones Jubilaciones	5,780	5,780
Subtotal	901,199,983	879,793,627
CRÉDITOS DIFERIDOS		
Futura Utilidad de Cartera	32,864,405	32,864,405
2% Gastos de Operación	2,748,730	-1,216,568
Vivienda en Conjunto	64,710	64,710
Subtotal	35,677,845	31,712,547
Total Provisiones a Largo Plazo	936,877,829	911,506,174

Dentro de las provisiones a largo plazo, destacan las siguientes:

Reserva Pensiones Jubilaciones, Mediante Acuerdo 815 del Consejo Directivo de la Vigésima Primera Sesión Extraordinaria del 24 de octubre de 2003, se autorizó el registro contable de la Reserva Laboral por \$ 54,644,201, la cual a la fecha ha tenido un incremento por \$ 16,930,820 de acuerdo al Informe de Resultados del estudio Actuarial para la Valuación de Pasivos Contingentes y del Estado de la Situación Financiera del Sistema de Jubilaciones y Pensiones del Personal del Instituto al 30 de Septiembre de 2020, cuya finalidad es contar con una provisión por prima de antigüedad para los trabajadores que se retiran y tengan una antigüedad mayor a 15 años, o menor de 15 años cuando hayan sido separados del trabajo por causas injustificadas.

El saldo por \$ 471,360,897 de la cuenta créditos pendientes de ejercer, representa los importes que están pendientes de erogar, de los créditos de vivienda que se encuentran en recuperación, en las cuentas 12292-1106 "Créditos Otorgados en Cartera Vigente" y 12292-1107 "Créditos Otorgados en Cartera Vencida".

Terrenos expropiados, está integrada por los por los terrenos expropiados a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México para acciones de Vivienda, registradas en base al avalúo emitido en el momento de su expropiación.

II) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

Q).- INGRESOS DE GESTIÓN

INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS			
(CIFRAS EN PESOS)			
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2019</u>	
TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS			
Para Gasto Corriente	0	106,023,552	
Para Ayudas de Beneficio Social	0	0	
TOTAL	0	106,023,552	
OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS			
INGRESOS FINANCIEROS			
Intereses Moratorios Cobrados	467,918	1,494,829	
Productos Financieros	11,829,701	11,556,161	
TOTAL	12,297,620	13,050,990	
OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS VARIOS			
Renta con Opción de Compra	0	0	
Por Incremento al S.M.G.	787,977,588	1,157,508,676	
Ingresos Propios	0	15,677,596	
Aportaciones para Gastos de Operación	3,407,377	22,276,736	
Diversos	204,613	1,147,355	
Otros Ingresos de Ejercicios Anteriores	443	246	
TOTAL	791,590,022	1,196,610,609	
TOTAL OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS	803,887,642	1,209,661,599	
Total de Ingresos y Otros Beneficios	803,887,642	1,315,685,151	

PARTICIPACIONES, APORTACIONES, CONVENIOS, INCENTIVOS DERIVADOS DE LA COLABORACIÓN FISCAL, FONDOS DISTINTOS DE APORTACIONES, TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y SUBVENCIONES, Y PENSIONES Y JUBILACIONES

Las transferencias del Gobierno de la Ciudad de México, tienen por objeto cubrir el presupuesto de Gasto Corriente, así como las Ayudas de Beneficio Social.

Otros Ingresos y beneficios, están integrados básicamente por la actualización de la cartera, la cual se realiza cada año en base a la Unidad de Medida y Actualización, normalmente en el mes de marzo.

Los Ingresos Financieros están integrados por los intereses generados por las cuentas bancarias de recursos propios, así como los intereses moratorios cobrados en la recuperación de cartera.

R).- GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS

GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS (CIFRAS EN PESOS)		
	<u>SEPTIEMBRE 2020</u>	<u>SEPTIEMBRE 2019</u>
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		
Servicios Personales	134,191,942	113,150,204
Materiales y Suministros	3,785,079	896,184
Servicios Generales	38,975,605	48,424,837
Total Gastos de Funcionamiento	176,952,626	162,471,225
TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS		
Ayudas Sociales	230,127,104	336,740,126
Total Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	230,127,104	336,740,126
OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS EXTRAORDINARIAS ESTIMACIONES, DEPRECIACIONES, DETERIOROS, OBSOLESCENCIAS Y AMORTIZACIONES		
Depreciación de Bienes Inmuebles	2,550,111	956,292
Depreciación de Bienes Muebles	4,484,458	1,669,687
Amortización de Activos Intangibles	113,652	57,434
TOTAL	7,148,221	2,683,412
OTROS GASTOS		
Bonificaciones y Descuentos Otorgados	238,058,373	67,910,043
Otros Gastos	2,500,350	3,621,927
Gastos de Ejercicios Anteriores	0	94,599
TOTAL	240,558,723	71,626,570
Total Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias	247,706,944	74,309,982
Total Gastos y Otras Pérdidas	654,786,675	573,521,333

Los principales gastos del Instituto son los siguientes:

Gastos de funcionamiento los cuales ascendieron a \$ 176,952,626 básicamente en este rubro se registran los principales gastos del Instituto como son: nómina, luz, servicio telefónico, mantenimiento de vehículos, impuestos (ISR, 3% S/Nómina), así como las cuotas obrero patronales de IMSS e INFONAVIT, los combustibles para el parque vehicular, agua, servicios de limpieza, etc.

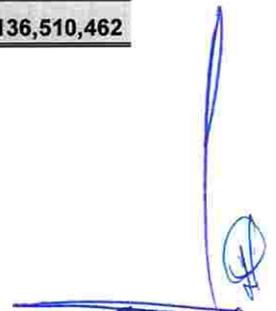
Las ayudas de beneficio social ascendieron a \$ 230,127,104 dichas ayudas se orientan para apoyar a personas de bajos recursos, subsidiando parte del financiamiento que otorga el Instituto, además se destina apoyo de renta para aquellos beneficiarios que viven en zonas de alto riesgo, riesgos hidrometeorológicos y riesgo estructural.

Los incentivos a la recuperación por pronto pago ascendieron a \$ 238,058,373 se otorgan a los acreditados que se encuentran al corriente con sus pagos y/o a los que pagan con anticipación, como lo establecen las reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera.

III) NOTAS AL ESTADO DE VARIACIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA

P).- HACIENDA PÚBLICA

HACIENDA PÚBLICA (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	SEPTIEMBRE 2020	SEPTIEMBRE 2019
HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO CONTRIBUIDOS:		
Aportaciones	25,192,896,587	23,661,915,163
Donaciones de Capital	1,141,590,100	1,141,538,607
Subtotal	26,334,486,687	24,803,453,770
PATRIMONIO GENERADO		
Resultado del Ejercicio (Ahorro / Desahorro)	149,100,967	742,163,817
Resultado de Ejercicios Anteriores	-5,289,939,548	-4,396,997,517
Revalúo	0	0
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	-12,109,609	-12,109,609
Subtotal	-5,152,948,190	-3,666,943,308
Total	21,181,538,498	21,136,510,462





El patrimonio contribuido se integra principalmente por las aportaciones para inversión financiera que nos realiza la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, las cuales para el ejercicio 2020 ascendieron a \$ 1,425,417,327 así como una disminución para este mismo de -\$0 por el reconocimiento de los recursos propios recaudados utilizados para gasto corriente. Además lo integran las donaciones por parte de los extintos Fideicomisos FIVIDESU y FICAPRO.

El patrimonio Generado se integra principalmente por los resultados de los ejercicios anteriores, el resultado del ejercicio Ahorro/Desahorro.

IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES (CIFRAS EN PESOS)

RUBRO	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2020	2019
EFFECTIVO Y BANCOS PROPIOS		
Efectivo	57,000	37,600
Bancos/ Dependencias y otros	1,250,392,863	246,186,647
Inversiones temporales (Hasta 3 meses)	345,639,068	877,014,455
Total	1,596,088,931	1,123,238,702

ADQUISICIONES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (CIFRAS EN PESOS)

RUBRO	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2020	2019
Equipo De Oficina	0	1,042,894
Bienes Informáticos	0	3,125,395
Equipo de Transporte	0	-
Maquinaria y Equipo Industrial	0	2,223,233
Software	0	-
Expropiaciones	0	92,998,648
Total	-	99,390,170



**INCREMENTO / DECREMENTO DE OTROS RUBROS
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE	Variación
	2020	2019	
Depósitos de Fondos de Terceros	0	0	0
Deudores Diversos	561,620,335	145,918,058	-415,702,277
Cuentas por Cobrar	8,666,782,173	9,812,028,402	1,145,246,229
Terrenos	0	0	0
Edificios no Habitacionales	97,352,669	97,352,669	0
Construcciones en Proceso en Bienes Propios	0	0	0
Anticipos a Largo Plazo	11,753,827	11,753,827	0
Total Activo	9,337,509,004	10,067,052,955	729,543,951
Proveedores por Pagar a Corto Plazo	273,812,678	115,122,986	158,689,692
Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo	35,754,836	13,975,186	21,779,650
Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo	3,896,465	10,260,288	-6,363,823
Fondos y Bienes de Terceros en Admon.	0	0	0
Ingresos Cobrados por Adelantado	67,446,457	67,446,457	0
Otras Pasivos a Corto Plazo	229,688,404	237,181,841	-7,493,437
Otros Documentos por Pagar a Largo Plazo	943,898	943,898	0
Fondos y Bienes de Terceros en Administración a L.P.	0	0	0
Provisiones a Largo Plazo	936,877,829	911,506,174	25,371,654
Total Pasivo	1,548,420,567	1,356,436,831	191,983,736
Total	7,789,088,438	8,710,616,125	537,560,215

5) **CONCILIACIÓN ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES, ASÍ COMO ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS GASTOS CONTABLES**

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL
Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y los Gastos Contables
Correspondiente del 01 de Enero al 30 de Septiembre de 2020
(CIFRAS EN PESOS)

1. Ingresos Presupuestarios		1,800,206,788
2. Más Ingresos Contables no Presupuestarios		803,887,642
Incremento por variación de inventarios	0.0	
Disminución del exceso de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia	0.0	
Disminución del exceso de provisiones	0.0	
Otros ingresos y beneficios varios	0.0	
Otros ingresos Contables No Presupuestarios	803,887,642	
3. Menos Ingresos Presupuestarios no Contables		1,800,206,788
Productos de capital	0.0	
Aprovechamientos capital	0.0	
Ingresos derivados de financiamiento	0.0	
Otros Ingresos Presupuestarios No Contables	1,800,206,788	
4. Ingresos Contables (4 = 1 + 2 - 3)		803,887,642

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL
Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables
Correspondiente del 01 de Enero al 30 de Septiembre de 2020
(CIFRAS EN PESOS)

1. Total de Egresos (presupuestarios)		1,356,548,499
2. Menos egresos presupuestarios no contables		1,356,548,499.2
Mobiliario y equipo de administración	0.0	
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	0.0	
Otros Egresos Presupuestales No Contables	1,356,548,499	
3. Mas Gastos Contables no presupuestales		654,786,675
Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencia y amortizaciones	7,148,221	
Provisiones	407,079,731	
Otros Gastos	240,558,723.0	
Otros Gastos Contables No Presupuestales	0.0	
4. Total de Gasto Contable (4 = 1 - 2 + 3)		654,786,675

I.II INFORMACIÓN PRESUPUESTAL

1) ESTADO DEL EJERCICIO DEL PRESUPUESTO

ESTADO DEL EJERCICIO DEL PRESUPUESTO (CIFRAS EN PESOS)			
RUBRO	ORIGINAL	EJERCIDO	VARIACION
1000 Servicios Personales	254,569,281	128,709,187	-49.4%
2000 Materiales y Suministros	17,145,087	3,793,856	-77.9%
3000 Servicios Generales	137,760,512	39,753,968	-71.1%
4000 Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	766,276,157	307,442,243	-59.9%
5000 Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	47,769,419	16,503,079	0.0%
7000 Inversiones Financieras y Otras Provisiones	2,086,113,765	860,346,167	-58.8%
Total	3,309,634,221	1,356,548,499	

El presupuesto de Egresos Autorizado por la Asamblea legislativa ascendió para el ejercicio 2020 ascendió a \$ 3,419,028,862. El cual fue autorizado, por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México a través de la Subsecretaría de Egresos.

2) ESTADO ANALÍTICO DE INGRESOS PRESUPUESTALES

ESTADO ANALÍTICO DE INGRESOS PRESUPUESTALES (CIFRAS EN PESOS)			
RUBRO	ESTIMADO	RECAUDADO	VARIACION
Venta de Servicios	1,708,762,740	895,386,001	-47.60%
Aportaciones del GCDMX	1,600,871,481	904,820,788	-43.48%
Total	3,309,634,221	1,800,206,788	

- a) Venta de Servicios. Los ingresos por este concepto corresponden principalmente a la recuperación de la cartera por parte de FIDERE III (Fideicomiso encargado de llevar a cabo la recuperación de los créditos otorgados) los cuales ascendieron a \$ 895,386,001.



- b) Aportaciones del Gobierno de la Ciudad de México. Los ingresos por este concepto corresponden a las transferencias realizadas por la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, para el otorgamiento de créditos de vivienda en sus principales programas, Vivienda en Conjunto y Mejoramiento de Vivienda, los cuales ascendieron a \$ 904,820,787.

B. NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)

CUENTAS DE ORDEN CONTABLES Y PRESUPUESTARIAS.

CUENTAS DE ORDEN CONTABLES (CIFRAS EN PESOS)

RUBRO	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2020	2019
DEMANDAS VS INSTITUTO		
Laborales	24,668,922	24,668,922
Fiscales	15,334,716	15,334,716
Amparos	0	0
RECURSO AJENOS		
Bancos Operaciones Ajenas	136,269,803	107,543,379
Inversiones Operaciones Ajenas	539,528,625	578,884,671
Total	715,802,066	726,431,689

Las demandas vs este Instituto representan las estimaciones por posibles contingencias originadas por demandas, juicios y amparos, cuya exactitud del valor depende de un hecho futuro que pueden derivar una obligación de pago. Considerando los rangos de incertidumbre contempladas en la NIF-9, revela en cuentas de orden los juicios mencionados, debido a su posible realización y a que ningún juicio ha resultado en fallo negativo para este Instituto y los recursos propiedad de los acreditados, que se encuentran en poder de este Instituto para su administración y está integrado por diferentes conceptos tales como: ahorro, seguros, fondo de garantía, fondo de ayuda y apertura de crédito.

Los recursos ajenos representan principalmente los recursos propiedad de los acreditados, que se encuentran en poder de este Instituto para su administración y está integrado por diferentes conceptos tales como: ahorro, seguros, fondo de garantía, fondo de ayuda y cuota por apertura de crédito.

Derivado de la auditoria de Estados Financieros del ejercicio 2013 realizada por el Despacho Externo Contadores Soto Prieto y Cía., S.C., se originó la observación No. 001201322A, la cual recomienda efectuar las adecuaciones correspondientes en el listado de cuentas, guía contabilizadora y el instructivo de cuentas para que el registro de los recursos propiedad de terceros se efectúe en cuentas de orden acorde con lo que establece las disposiciones de CONAC, durante el ejercicio 2017 dicha reclasificación se llevó a cabo.

La actualización del Manual de Contabilidad y el Plan de Cuentas que fueron autorizados por la Secretaría de Finanzas mediante oficios SFCDMX/SE/DGCNCP/4025/2017 del 13 de septiembre de 2017 y oficio SFCDMX/SE/DGCNCP/3605/2017 del 15 de agosto de 2017 respectivamente.

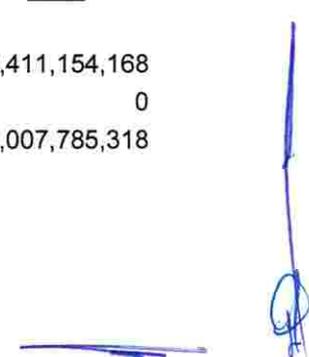
Por lo anterior, la reclasificación de esta cuenta se realizó durante el ejercicio actual del rubro Efectivo y Equivalentes a Cuentas de Orden, para la presentación de los Estados Financieros al 30 de Septiembre de 2020 y 2019, se aplicó la Norma de Información Financiera (NIF) B-1 "Cambios Contables y Correcciones de Errores", los cambios en normas particulares, reclasificaciones y correcciones de errores, deben reconocerse mediante su aplicación retrospectiva para el ejercicio 2017, para efectos de comparabilidad.

**CUENTAS DE ORDEN PRESUPUESTARIAS DE INGRESOS
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ley de Ingresos Estimada	3,419,028,862	3,411,154,168
Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	109,394,641	0
Ley de Ingresos Recaudada	1,800,206,788	2,623,120,518

**CUENTAS DE ORDEN PRESUPUESTARIAS DE EGRESOS
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Presupuesto de Egresos Aprobado	3,419,028,862	3,411,154,168
Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	109,394,641	0
Presupuesto de Egresos Pagado	1,356,548,499	2,007,785,318





C. NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA:

1. INTRODUCCIÓN

El Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

La visión es consolidar al INVI en el marco de un proyecto de ciudad sustentable, como un órgano eficiente y eficaz para satisfacer la demanda de vivienda de la población residente en el Distrito Federal, coadyuvando a elevar su calidad de vida a través de entornos dignos. Tal posición debe ser soportada cumpliendo con los valores institucionales responsabilidad, honestidad y transparencia.

2. PANORAMA ECONÓMICO Y FINANCIERO

En su condición de Organismo Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, recibe aportaciones del Gobierno Local para operar en sus diferentes programas de vivienda.

El presupuesto anual aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, contemplado en el Decreto de Presupuesto de Egresos del Distrito Federal para el Ejercicio 2020, ascendió a \$ 3,419,028,862

3. AUTORIZACIÓN E HISTORIA

El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) se creó por Decreto emitido por el Jefe del Gobierno del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial Número 161 del 29 de septiembre de 1998, y de acuerdo con lo establecido en el primer artículo transitorio del decreto de creación, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal inició su gestión a partir del 16 de octubre de 1998. Asimismo, mediante decreto publicado en la misma gaceta de fecha 9 de julio de 2002, se reformaron diversas disposiciones del decreto de creación.

4. ORGANIZACIÓN Y OBJETO SOCIAL

- a) El INVI tiene por objeto diseñar, elaborar, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos del Distrito Federal, dentro del marco del programa General de Desarrollo de la Ciudad de México y de los programas que se deriven de él.
- b) La actividad del INVI se orienta, principalmente a generar medios que permitan desarrollar una amplia gama de opciones a los diversos sectores sociales que afrontan problemas habitacionales, principalmente aquellos dirigidos a la atención prioritaria a grupos en condiciones de pobreza, vulnerables o que habiten en situación de riesgo, así como al apoyo a la producción social de vivienda en el marco del Programa



- c) General de Desarrollo del Distrito Federal, de la legislación de vivienda, Ley de Vivienda del Distrito Federal y de los programas que se deriven en la materia.
- d) El ejercicio fiscal al que corresponden las presentes notas es el 2020.
- d) La operación del INVI se funda en lo dispuesto en los artículos 97 a 100 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 40, 46, 48 a 54 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 12, 14 fracción X, 36 inciso f), y 40 de la Ley de Vivienda del Distrito Federal; así como en su Decreto constitutivo y en los decretos anuales de Presupuesto de Egresos.
- e) Conforme a lo establecido en el Artículo 79, Fracción XXIV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR), el INVI, no es contribuyente del Impuesto Sobre la Renta (ISR). Por lo que respecta al Impuesto al Valor Agregado (IVA) los actos y actividades que realiza este organismo, no están en ninguno de los supuestos que señala el Artículo 1° de la Ley de la materia, por lo tanto, no está sujeto a este impuesto.

La retención del ISR es de conformidad a lo establecido en el Artículo 86 de la LISR. Por lo que corresponde al IVA, el Instituto no está obligado a efectuar la retención de este impuesto por los servicios profesionales pagados a personas físicas, de conformidad a lo establecido en el tercer párrafo del Artículo 3 de la Ley del IVA.

- f) La estructura ocupacional del INVI, derivada de las autorizaciones que, con fundamento en los artículos 34, fracción XXXV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; y 28, fracciones IX y X del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; realiza la Contraloría General del Distrito Federal, al dictaminar la estructura orgánica (mandos medios, superiores, líderes coordinadores de proyectos y enlaces); y por otra parte la dictaminación de la Oficialía Mayor para los puestos Técnico Operativo.
- g) El INVI suscribe contratos de Fideicomiso Traslativos de dominio, en los que se establecen principalmente los siguientes derechos y obligaciones:

Asesorar a los solicitantes de vivienda para la obtención de créditos.

Autorizar a terceros para solicitar y gestionar ante las autoridades competentes, las licencias y permisos que se requieran y que a la fecha de constitución del fideicomiso no hayan sido tramitados, para lo cual realizará las acciones y efectuará los pagos que sean necesarios para dicho fin, los cuales serán por su cuenta y bajo su responsabilidad.

Instruir al Fiduciario, para que constituya el Régimen de Propiedad en Condominio sobre las edificaciones que se construyan en el inmueble y ordenar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.

Asignar las unidades privativas que integren el conjunto habitacional a los beneficiarios.

El INVI tiene suscrito Contrato de mandato a título oneroso con el Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Ciudad de México, para la recuperación de créditos otorgados.

5. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos del INVI, se prepararon de conformidad con las siguientes disposiciones normativas, que le son aplicables en su carácter de Organismo Público Descentralizado.

- a) Normatividad emitida por el CONAC y las disposiciones legales;
- b) Las disposiciones vigentes de la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG), y Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal;
- c) Postulados Básicos;
- d) Las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. que son aplicadas de manera supletoria.

Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal.

La NCAPDF publico en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 3 de febrero de 2012, tiene por objetivo: Proporcionar los elementos necesarios para unificar los criterios de registro de las operaciones que se generan en la Administración Pública del Distrito Federal para lograr la armonización contable en el ámbito local sobre las bases emitidas por el CONAC.

Se cuenta con el plan de cuentas autorizado mediante oficio número DGCNCP/2998/2013 fechado el 12 de septiembre de 2014, por la Dirección General de Contabilidad Normatividad y Cuenta Pública de la Secretaría de Finanzas (DGCNCP), en el cual, se comunicó que una vez revisado, analizado, comentado y corregido, se determinó que dicho "Plan de Cuentas" está alineado al "Plan de Cuentas" integrado en el Manual de Contabilidad emitido por el CONAC y a la Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal, emitida por la Subsecretaría de Egresos de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, quedando registrado con el número 003/2013.

La actualización del plan de cuentas fue autorizado mediante oficio número oficio SFCDMX/SE/DGCNCP/3605/2017 del 15 de agosto de 2017, por la Dirección General de Contabilidad Normatividad y Cuenta Pública de la Secretaría de Finanzas (DGCNCP), en el cual, se comunicó que una vez revisado, analizado, comentado y corregido, se determinó que dicho "Plan de Cuentas" está alineado al "Plan de Cuentas" integrado en el Manual de Contabilidad emitido por el CONAC y a la Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal, emitida por la Subsecretaría de Egresos de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal.



Por su parte, el Manual de Contabilidad del INVI fue enviado a la DGCNCP, para su revisión y registro con vigencia a partir del 1 de enero de 2013, y con oficio DGCNCP/3843/2014 de fecha 12 de septiembre de 2014 y con fundamento en el artículo 20 de la LGCG, se comunicó al INVI, que una vez revisado dicho manual, se determinó que se encuentra alineado al Manual de Contabilidad emitido por el CONAC y al numeral VII, de la NCAPDF.

La actualización del Manual de Contabilidad del INVI fue autorizado por la Secretaría de Finanzas mediante oficios SFCDMX/SE/DGCNCP/4025/2017 del 13 de septiembre de 2017 y con fundamento en el artículo 20 de la LGCG, se comunicó al INVI, que una vez revisado dicho manual, se determinó que se encuentra alineado al Manual de Contabilidad emitido por el CONAC y al numeral VII, de la NCAPDF.

Los Estados Financieros del INVI que se acompañan están preparados conforme al Plan de Cuentas que fue autorizado mediante oficio número SFCDMX/SE/DGCNCP/3605/2017 del 15 de agosto de 2017, lo cual es acorde a las normas de la LGCG y a las emitidas por el CONAC y en forma supletoria por la Ley de Presupuesto y Gasto Eficiente del Distrito Federal y su Reglamento, por la Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal, Normas de Información Financiera (NIF), EMITIDAS POR EL Consejo Mexicano de normas de Información Financiera, A.C. (CINIF).

Marco conceptual de las normas de información financiera

De conformidad con lo establecido en la LGCG, 8artículo 46 y 47) los estados financieros se presentan alineados al Plan de Cuentas del conac, los cuales son:

- Estado de Situación Financiera.
- Estado de Actividades.
- Estado de Variaciones en el Patrimonio.
- Estado de Cambios en la Situación Financiera.
- Estado de Flujos de Efectivo.
- Estado Analítico del Activo.

El método por el cual el INVI decidió presentar el estado de flujos de efectivo, es el método directo, el cual consiste en presentar en primer lugar el flujo neto de efectivo por actividades de operación, posteriormente el flujo neto de efectivo por actividades de inversión y el flujo neto de efectivo por actividades de financiamiento y finalmente como resultado el Incremento/(Disminución) neto en el ejercicio del efectivo y equivalente de efectivo.



Características del Sistema De Contabilidad Gubernamental

El registro contable se realiza en el sistema de procesamiento de datos (Software denominado GRP-IT COMPLEMENTS, versión ENTERPRISE del Fabricante ITC con categoría APOYO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO).

El INVI se encuentra en proceso de desarrollo e implementación el sistema de Información Financiera (SIF) que contiene el modulo presupuestal y de tesorería, que permita registrar las operaciones contables y presupuestarias de forma automática.

6. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las políticas de registro contable adoptados por el INVI, son las que se señalan a continuación:

- a) El registro de los créditos que el INVI otorga, operan bajo el esquema contemplado en las reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera del INVI, donde el crédito, las ayudas de beneficio social, la recuperación y demás condiciones financieras, utilizan como referente único el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal para efectos jurídicos y contables. Las cuentas por cobrar se registran en Veces de Salario Mínimo General (VSMG) y su equivalencia en pesos. Se reconoce en resultados el Incremento por SMG, cuando inicia recuperación el crédito y se actualiza anualmente el saldo insoluto del mismo. Los intereses moratorios generados se reconocen en el momento que son cobrados; Asimismo de acuerdo a las reglas de operación se tiene establecido el no cobrar una tasa de interés por los préstamos otorgados, sólo en el caso de mora.
- b) Las inversiones temporales se valúan a su costo de adquisición más los rendimientos devengados. Este importe es similar a su valor de realización.
- c) La cartera vencida se integra por los montos correspondientes a las mensualidades que presentan una morosidad igual o mayor a 4 meses consecutivos.
- d) La reserva para cuentas incobrables de la cartera, corresponde al saldo insoluto del crédito a partir de la 4 mensualidad consecutiva vencida por ser considerada de difícil recuperación, con la base en el acuerdo del H. Consejo Directivo INVI55ORD2356 de fecha 07 de septiembre de 2012.
- e) Los adeudos a cargo del Gobierno del Distrito Federal por concepto de aportaciones para los programas de vivienda, se registran mensualmente a su valor nominal.
- f) Las otras cuentas y documentos por cobrar se registran a su valor nominal.
- g) Los terrenos para vivienda se registran a su costo de adquisición o de expropiación.
- h) Los gastos de instalación se registran a su costo de adquisición. La amortización se inicia al mes siguiente de la inversión y se calcula por el método de línea recta aplicando la tasa del 5% anual.



- i) Las compras de los consumibles como son papelería y artículos de oficina se registran directamente a resultados, debido a que los inventarios que se tienen en existencia son poco representativos para el Instituto.
- j) Las gratificaciones se registran en gastos en el momento que se devengue la gratificación anual de los trabajadores activos, que corresponde a 40 días de salario diario, que se paga durante el mes de diciembre.
- k) Las prestaciones adicionales correspondientes a los trabajadores técnicos operativos que contempla el contrato colectivo de trabajo, se registran los gastos de operación en el momento que se devenguen.
- l) Respecto a los pagos por separación del personal, el INVI provisiona con base al importe determinado por un estudio actuarial, por concepto de reserva por jubilación, invalidez, viudez y prima de antigüedad, bajo el método de crédito unitario y proyectado de cada uno de los trabajadores de confianza y sindicalizados.

Lo anterior se debe a que la Normatividad Contable de la Administración Pública del Distrito Federal, emitida por la Secretaría de Finanzas, por conducto de la Subsecretaría de Egresos y la Dirección General de Contabilidad, Normatividad y Cuenta Pública, establece las obligaciones laborales para los Organismos cuyas relaciones de trabajo se rigen por el apartado "A" del artículo 123 Constitucional y su legislación reglamentaria, así mismo, se apegan de manera obligatoria la normatividad establecida en el boletín NIF-3 "Beneficios a los Empleados".

Las obligaciones que derivan por la terminación de una relación laboral por concepto de finiquitos o liquidación, a las que tienen derecho los trabajadores en apego a la Ley Federal del Trabajo, se registran en los gastos de operación del ejercicio en el que se devengan.

- m) La provisión de gastos se registran en el momento que existe una obligación de pago a favor de terceros, por la recepción de bienes, servicios y obras debidamente contratadas.
- n) Los ingresos del INVI provienen principalmente por la recuperación de los créditos, intereses moratorios, rendimientos de las inversiones bancarias así como por las aportaciones del Gobierno del Distrito Federal.

7. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA Y PROTECCIÓN POR RIESGO CAMBIARIO

El INVI no realiza operaciones en moneda extranjera.

8. REPORTE ANALÍTICO DEL ACTIVO

Los bienes que integran el renglón de inmuebles, mobiliario y equipo, son registrados a su costo de adquisición. La depreciación de los inmuebles, mobiliario y equipos se inicia al mes siguiente de su adquisición, y se calcula por el método de línea recta utilizando las tasas anuales de depreciación siguientes:

Edificios	5%
Muebles y enseres	10 %
Equipo de transporte	25 %
Equipo de cómputo	30 %
Maquinaria y equipo	10 %

9. FIDEICOMISOS, MANDATOS Y ANÁLOGOS

El INVI suscribe contratos de Fideicomiso Traslativos de dominio, en los que se establecen principalmente los siguientes derechos y obligaciones:

1. Asesorar a los solicitantes de vivienda para la obtención de créditos.
2. Autorizar a terceros para solicitar y gestionar ante las autoridades competentes, las licencias y permisos que se requieran y que a la fecha de constitución del fideicomiso no hayan sido tramitados, para lo cual realizará las acciones y efectuará los pagos que sean necesarios para dicho fin, los cuales serán por su cuenta y bajo su responsabilidad.
3. Instruir al Fiduciario, para que constituya el Régimen de Propiedad en Condominio sobre las edificaciones que se construyan en el inmueble y ordenar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.
4. Asignar las unidades privativas que integren el conjunto habitacional a los beneficiarios.

El INVI tiene suscrito Contrato de mandato a título oneroso con el Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Ciudad de México, para la recuperación de créditos otorgados.

10. REPORTE DE LA RECAUDACIÓN

El INVI no se considera una Entidad recaudadora de contribuciones.

11. INFORMACIÓN SOBRE LA DEUDA Y EL REPORTE ANALÍTICO DE LA DEUDA

El INVI, no cuenta con deuda pública.

12. CALIFICACIONES OTORGADAS

El INVI, no es una Entidad calificada por organismos certificadores, ni está autorizada para otorgar certificaciones a otras Entidades.



13. PROCESO DE MEJORA

En cumplimiento al Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos Generales de Control Interno para la Administración Pública del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 09 de abril de 2007, el Acuerdo INVIORD2236 aprobado en la Quincuagésima Primera Sesión Ordinaria del H. Consejo Directivo del INVI donde se autoriza la creación e Implementación del Comité de Riesgos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal y en su Manual de Integración y Funcionamiento, este Comité dará Seguimiento a los siguientes Riesgos:

- Depuración y Conciliación de Cuentas y Registros Contables;
- Avance en el Cumplimiento de las Disposiciones del CONAC;
- Conciliación y Publicación de Padrones de Beneficios de Ayudas de Beneficio Social (ABS) del Programa de Vivienda en Conjunto;
- Integración, Conciliación y Entrega para su Publicación, de Padrones de Beneficios de Apoyo de Rentas del Ejercicio.

14. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Debido a las actividades y operaciones que realiza el INVI, no se prepara información por segmentos.

15. EVENTOS POSTERIORES AL CIERRE

- a) Fuentes de información: Estados Financieros, Presupuestales de Ingresos y Egresos, Informe presupuestal de Flujo de Efectivo, sistema electrónico GRP-IT COMPLEMENTS.
- b) El correo electrónico de quien prepara la información: elsa.medina@invi.cdmx.gb.mx.
- c) Datos: Las oficinas se encuentran ubicadas en calle Canela # 660, Col. Granjas México, Delegación Iztacalco, C.P. 08400, México Distrito Federal.

16. PARTES RELACIONADAS

El INVI no efectúa operaciones con partes relacionadas, de acuerdo a su objeto y constitución.

17. RESPONSABILIDAD SOBRE LA PRESENTACIÓN RAZONABLE DE LA INFORMACIÓN CONTABLE

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.

Estas notas son parte integral de los estados financieros adjuntos.