

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2021	2020
EFECTIVO Y BANCOS PROPIOS		
Efectivo	41,550	57,000
Bancos/ Dependencias y otros	576,123,524	1,250,392,863
Inversiones temporales (Hasta 3 meses)	63,848,356	345,639,068
Total	640,013,430	1,596,088,931

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.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

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	<u>SEPTIEMBRE</u> 2021	<u>SEPTIEMBRE</u> 2020
DEUDORES DIVERSOS		
FICAPRO	166,138,181	166,195,892
Gobierno local	23,449,972	533,833,224
FIDERE III	477,272	-154,677,123
Tesorería documentación	67	67
FIVIDESU	12,508,837	12,508,837
Otros deudores	3,396,934	3,759,438
Total	205,971,263	561,620,335

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	<u>SEPTIEMBRE</u> 2021	<u>SEPTIEMBRE</u> 2020
CARTERA VIGENTE		
Vivienda en conjunto	11,260,289,042	10,764,160,055
Vivienda en lote familiar	6,050,875,370	5,596,074,496
Compra de cartera	3,290,180	3,900,454
FICAPRO	30,921,460	33,308,680
FIVIDESU	61,330,592	65,208,564
Total	17,406,706,644	16,462,652,249

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



CARTERA VENCIDA		
Vivienda en conjunto	2,191,216,107	1,938,297,525
Vivienda en lote familiar	5,144,837,976	4,696,669,958
Compra de cartera FICAPRO	73,382,923	70,579,095
Compra de cartera FIVIDESU	626,407,696	608,224,698
Total	8,035,844,702	7,313,771,277
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	10,231,129,577	10,211,182,097
Vivienda en lote familiar	963,519,842	901,443,669
Reserva Inmobiliaria	149,630,134	154,781,862
Obras transferidas FICAPRO	8,933,920	8,933,920
FIVIDESU inventario de vivienda terminada	78,151,924	78,256,121
Pre inversión por solicitudes de crédito	847,538	847,538
Total	11,432,212,935	11,355,445,207
Total	36,883,454,817	35,140,559,270

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.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



El cual para su autorización y ejercicio se apeg 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.

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.

Cabe señalar que la suscripción de dichos fideicomisos genera gastos de administración por el manejo de los mismos.

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.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
 NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
 FINANCIERA
 DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



C).- BIENES MUEBLES

BIENES MUEBLES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>
MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACION		
Mobiliario	34,821,983	34,989,619
Bienes Informáticos	28,486,300	29,912,632
TOTAL	<u>63,308,283</u>	<u>64,902,251</u>
EQUIPO DE TRANSPORTE		
Vehículos y Equipo de Transporte	7,925,344	8,314,422
TOTAL	<u>7,925,344</u>	<u>8,314,422</u>
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS		
Herramientas	502,297	509,606
Eq. de Telecomunicaciones	1,125,072	1,137,427
Plantas Generadoras	0	0
TOTAL	<u>1,627,369</u>	<u>1,647,033</u>
Total Bienes Muebles	<u>72,860,996</u>	<u>74,863,706</u>

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



D).- BIENES INMUEBLES

BIENES INMUEBLES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>
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	293,732,694	300,326,997
FICAPRO inmuebles adjudicados	39,278,104	39,278,104
FIVIDESU terrenos para vivienda	107,037,371	107,037,371
Total Otros Bienes Inmuebles	<u>440,048,169</u>	<u>446,642,472</u>
TOTAL	<u>544,378,129</u>	<u>550,972,432</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;

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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 2021, 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.

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

E).- ACTIVOS INTANGIBLES

ACTIVOS INTANGIBLES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	SEPTIEMBRE 2021	SEPTIEMBRE 2020
Licencias de Software	3,409,550	3,409,550
Total Licencias Neto Actualizado	3,409,550	3,409,550

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

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

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

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE 2021</u>	<u>SEPTIEMBRE 2020</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
EDIFICIO NO HABITACIONAL		
Inmueble Canela no. 660	-40,801,779	-36,976,612
FIVIDESU construcciones e instalaciones	-1,375,382	-1,375,382
TOTAL	-42,177,161	-38,351,994
MOBILIARIO Y EQUIPÓ		
Mobiliario	-19,036,127	-16,685,844
Bienes Informáticos	-26,731,212	-25,996,724
TOTAL	-45,767,339	-42,682,567
EQUIPO DE TRANSPORTE		
Vehículos y Equipo de Transporte	-7,963,435	-8,154,927
TOTAL	-7,963,435	-8,154,927
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS		
Herramientas	-451,437	-417,739
Equipo de Telecomunicaciones	-981,056	-921,039
TOTAL	-1,432,492	-1,338,777
Total Depreciacion Acumulada	-97,340,427	-90,528,266
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Amortización Licencias de Software	-637,510	-471,708
Total Amortización Acumulada	-637,510	-471,708
Total Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	-97,977,937	-90,999,974

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

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



F).- ACTIVOS DIFERIDOS

ANTICIPOS A LARGO PLAZO (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> 2021	<u>SEPTIEMBRE</u> 2020
ANTICIPOS A LARGO PLAZO		
FICAPRO Anticipos	5,741,256	5,741,256
FIVIDESU Anticipos	6,012,571	6,012,571
TOTAL	<u>11,753,827</u>	<u>11,753,827</u>
Total	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

ESTIIMACIÓN Y DETERIOROS (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> 2021	<u>SEPTIEMBRE</u> 2020
ESTIMACIONES		
Estimación para cuentas incobrables	-5,953,983,520	-4,220,915,856
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	<u>-16,851,399,554</u>	<u>-15,118,331,890</u>

La estimación para cuentas incobrables constituida por el INVI asciende a \$16,232,710,556 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.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



I).- OTROS ACTIVOS

OTROS ACTIVOS (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</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>2021</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>
SERVICIOS PERSONALES POR PAGAR A CORTO PLAZO		
Sueldos	341,438	108,811
Liquidación y/o Finiquito	7,810,370	19,127,876
Fondo de Ahorro	16,951,870	16,410,683
Honorarios Asimilables a Salarios	no EXISTE	0
Retribuciones por Servicios Social	14,800	100,800
Apoyo de anteojos y Servicio Dental	0	2,667
Apoyo de Servicios Funerarios	6,017	4,000
TOTAL	25,124,495	35,754,836

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

PROVEEDORES POR PAGAR A CORTO PLAZO		
Proveedores de Servicios	4,740,476	6,188,227
Proveedores de Bienes	5,178,676	1,031,956
Vivienda en Conjunto	56,962,976	21,095,192
Mejoramiento de Vivienda	246,686,017	235,297,544
Adquisición de Vivienda a Terceros	2,589,957	2,589,957
Apoyo de Rentas	3,815,801	7,609,801
Apoyo de Rentas a damnificados por el sismo	127,000	0
TOTAL	320,100,903	273,812,678
RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO		
Cuotas al IMSS	320,445	540,173
INFONAVIT	293,717	413,917
ISR por sueldos	2,101,990	2,266,088
Fondo para el Retiro (SAR)	102,607	118,212
Impuesto sobre nóminas	1	1
Retención a terceros por honorarios	207,551	145,045
FONACOT	0	0
ASTINVI	323,084	354,452
Retención I.V.A. 6%	16,596	58,578
TOTAL	3,365,990	3,896,465
TOTAL	348,591,388	313,463,979

K).- PASIVOS DIFERIDOS A CORTO PLAZO

PASIVOS DIFERIDOS A CORTO PLAZO (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE 2021</u>	<u>SEPTIEMBRE 2020</u>
FIVIDESU Cobros y Otros Ingresos	67,446,457	67,446,457
Total Pasivos Diferidos a Corto Plazo	67,446,457	67,446,457

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>
Delegación Tlahuac	0	0
FIDERE III	-381,495	-7,174,023
Operaciones ajenas	4,806,324	130,731,571
Depósitos pendientes de aplicar	0	0
Cofinanciamientos (cuenta concentradora)	0	0
Depósitos por fallecimiento	23,755,543	20,727,132
Depósito FONAPHO programa "tu casa"	0	0
FIVIDESU	31,241,553	31,241,553
FICAPRO	19,364,803	19,364,803
CONAVI	0	0
Otros	18,764,511	32,742,135
Ayudas de Beneficio Social	2,055,233	2,055,233
Total Otros Pasivos a Corto Plazo	99,606,473	229,688,404

M).- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>
FICAPRO Documentos y Cuentas por Pagar	943,898	943,898
Total Documentos por Pagar a Largo Plazo	943,898	943,898

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

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 2021</u>	<u>SEPTIEMBRE 2020</u>
OTRAS PROVISIONES A LARGO PLAZO		
Créditos pendientes de entregar	1,132,269	1,132,269
Terrenos expropiados	282,770,138	303,637,834
Provisiones FICAPRO	33,350,537	33,350,537
Depósitos en garantía	37,068,464	37,068,464
Créditos pendientes de ejercer	483,688,731	471,360,897
Cartera por desagregar	0	0
Reserva Pensiones Jubilaciones	54,644,201	54,644,201
FICAPRO Reserva. Pensiones Jubilaciones	5,780	5,780
Subtotal	892,660,121	901,199,983
CRÉDITOS DIFERIDOS		
Futura Utilidad de Cartera	32,864,405	32,864,405
2% Gastos de Operación	6,160,571	2,748,730
Vivienda en Conjunto	64,710	64,710
Subtotal	39,089,686	35,677,845
Total Provisiones a Largo Plazo	931,749,807	936,877,829

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 2021, cuya finalidad es contar con una provisión por prima de antigüedad para los trabajadores que se retiran y tengan una antigüedad mayor a

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

15 años, o menor de 15 años cuando hayan sido separados del trabajo por causas injustificadas. El saldo por \$ 483,688,731 de la cuenta créditos pendientes de ejercer, representa el importe pendiente de erogar autorizado por el Comité de Financiamiento.

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 2021</u>	<u>SEPTIEMBRE 2020</u>
TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS		
Para Gasto Corriente	0	0
Para Ayudas de Beneficio Social	133,027,682	0
TOTAL	<u>133,027,682</u>	<u>0</u>
OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS		
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Moratorios Cobrados	228,160	467,918
Productos Financieros	20,077,169	11,829,701
TOTAL	<u>20,305,329</u>	<u>12,297,620</u>
OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS VARIOS		
Renta con Opción de Compra	47,000	0
Por Incremento al S.M.G.	886,830,849	787,977,588
Ingresos Propios	360,466,444	0
Aportaciones para Gastos de Operación	15,394,875	3,407,377
Diversos	1,173,405	204,613
Otros Ingresos de Ejercicios Anteriores	0	443
TOTAL	<u>1,263,912,573</u>	<u>791,590,022</u>
TOTAL OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS	<u>1,284,217,902</u>	<u>803,887,642</u>
Total de Ingresos y Otros Beneficios	<u>1,417,245,584</u>	<u>803,887,642</u>

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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.

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 2021</u>	<u>SEPTIEMBRE 2020</u>
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		
Servicios Personales	136,406,723	134,191,942
Materiales y Suministros	2,344,615	3,785,079
Servicios Generales	64,597,656	38,975,605
Total Gastos de Funcionamiento	<u>203,348,993</u>	<u>176,952,626</u>
TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS		
Ayudas Sociales	266,335,637	230,127,104
Total Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	<u>266,335,637</u>	<u>230,127,104</u>
OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS EXTRAORDINARIAS ESTIMACIONES, DEPRECIACIONES, DETERIOROS, OBSOLESCENCIAS Y AMORTIZACIONES		
Depreciación de Bienes Inmuebles	2,550,111	2,550,111
Depreciación de Bienes Muebles	3,265,792	4,484,458
Amortización de Activos Intangibles	108,976	113,652
TOTAL	<u>5,924,879</u>	<u>7,148,221</u>
OTROS GASTOS		
Bonificaciones y Descuentos Otorgados	120,911,308	238,058,373
Otros Gastos	3,718,287	2,500,350
Gastos de Ejercicios Anteriores	0	0
TOTAL	<u>124,629,595</u>	<u>240,558,723</u>
Total Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias	<u>130,554,474</u>	<u>247,706,944</u>
Total Gastos y Otras Pérdidas	<u>600,239,104</u>	<u>654,786,675</u>

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



Los principales gastos del Instituto son los siguientes:

Gastos de funcionamiento los cuales ascendieron a \$ 203,348,993 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 \$ 256,335,637 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, así como para sustentabilidad y capacidad de pago.

Los incentivos a la recuperación por pronto pago ascendieron a \$ 120,911,308 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	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>
HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO CONTRIBUIDOS:		
Aportaciones	24,507,670,301	25,192,896,587
Donaciones de Capital	1,141,917,253	1,141,590,100
Subtotal	<u>25,649,587,554</u>	<u>26,334,486,687</u>
PATRIMONIO GENERADO		
Resultado del Ejercicio (Ahorro / Desahorro)	817,006,480	149,100,967
Resultado de Ejercicios Anteriores	6,490,335,050	5,289,939,548
Revalúo	0	0
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	-12,109,609	-12,109,609
Subtotal	<u>-5,685,438,179</u>	<u>-5,152,948,190</u>
Total	19,964,149,375	21,181,538,498

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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 2021 ascendieron a \$ 681,886,831 así como una disminución para este mismo de - \$360,466,443 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

- 1) Análisis de las cifras del periodo actual y anterior del Efectivo y Equivalentes al efectivo, al Final del ejercicio del Estado de Flujos de Efectivo.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES (CIFRAS EN PESOS)		
CONCEPTO	<u>SEPTIEMBRE 2021</u>	<u>SEPTIEMBRE 2020</u>
Efectivo	41,550	57,000
Bancos/ Tesorería	0	0
Bancos/ Dependencias y otros	576,123,524	1,250,392,863
Inversiones temporales (Hasta 3 meses)	63,848,356	345,639,068
Fondos con Afectación Específica	0	0
Depósitos de Fondos de Terceros en	0	0
Garantía y/o Administración	0	0
Otros Efectivos y Equivalentes	0	0
Total de Efectivo y Equivalentes	640,013,430	1,596,088,931

- 2) Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y los saldos de Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro).

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

V) 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 2021
(CIFRAS EN PESOS)

1. Ingresos Presupuestarios	1,605,809,714
2. Más Ingresos Contables no Presupuestarios	1,417,245,584
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	1,417,245,584.0
Otros ingresos Contables No Presupuestarios	0
3. Menos Ingresos Presupuestarios no Contables	1,605,809,714
Productos de capital	0.0
Aprovechamientos capital	0.0
Ingresos derivados de financiamiento	0.0
Otros Ingresos Presupuestarios No Contables	1,605,809,714
4. Ingresos Contables (4 = 1 + 2 - 3)	1,417,245,584

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 2021
(CIFRAS EN PESOS)

1. Total de Egresos (presupuestarios)	1,367,192,595
2. Menos egresos presupuestarios no contables	1,367,192,595
Mobiliario y equipo de administración	0.0
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	0.0
Otros Egresos Presupuestales No Contables	1,367,192,595
3. Mas Gastos Contables no presupuestales	600,239,104
Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencia y amortizaciones	5,924,879
Provisiones	469,684,631
Otros Gastos	124,629,595
Otros Gastos Contables No Presupuestales	0.0
4. Total de Gasto Contable (4 = 1 - 2 + 3)	600,239,104

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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	240,213,075	139,937,875	-41.7%
2000 Materiales y Suministros	12,943,172	2,271,385	-82.5%
3000 Servicios Generales	186,266,671	58,204,676	-68.8%
4000 Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	784,083,006	268,465,318	-65.8%
5000 Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	16,756,626	8,135,551	0.0%
7000 Inversiones Financieras y Otras Provisiones	2,073,018,416	890,177,790	-57.1%
Total	3,313,280,966	1,367,192,595	

El presupuesto de Egresos Autorizado por el H. Congreso de la Union Local, para el ejercicio 2021 ascendio a \$ 3,269,397,578. El cual fue comunicado por la Secretaría de Administración y 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	945,177,834	742,926,213	-21.40%
Aportaciones del GCDMX	2,368,102,132	862,883,501	-63.56%
Total	3,313,279,966	1,605,809,714	

- 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 \$ 742,926,213

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



Aportaciones del Gobierno de la Ciudad de México. Los ingresos por este concepto corresponden a las transferencias realizadas por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, para el otorgamiento de créditos de vivienda en sus principales programas, Vivienda en Conjunto y Mejoramiento de Vivienda, los cuales ascendieron a \$ 681,886,831.

Las transferencias realizadas por ayudas de beneficio social ascendieron a \$ 109,577,710, 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, riesgo estructural, así como para sustentabilidad y capacidad de pago.

B. NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)

CUENTAS DE ORDEN CONTABLES Y PRESUPUESTARIAS.

CUENTAS DE ORDEN CONTABLES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2020</u>
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	258,189,914	136,269,803
Inversiones Operaciones Ajenas	572,228,493	539,528,625
Total	870,422,046	715,802,066

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.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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.

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

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE 2021</u>	<u>SEPTIEMBRE 2020</u>
Ley de Ingresos Estimada	3,269,397,578	3,419,028,862
Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	43,883,388	109,394,641
Ley de Ingresos Recaudada	1,605,809,714	1,800,206,788

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

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE 2021</u>	<u>SEPTIEMBRE 2020</u>
Presupuesto de Egresos Aprobado	3,269,397,578	3,419,028,862
Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	43,883,388	109,394,641
Presupuesto de Egresos Pagado	1,367,192,595	1,356,548,499

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 la Ciudad de México, coadyuvar a elevar su calidad de vida a través de entornos dignos.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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 de la Ciudad de México, recibe aportaciones del Gobierno Local para operar programas de vivienda.

El presupuesto anual aprobado por la H. Congreso de la Unión de la Ciudad de México, publicado en el Decreto de Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México para el Ejercicio 2021, ascendió a \$ 3,269,397,578, comunicado mediante oficio SAF/SE/093/2020 de fecha 27 de enero del 2020, suscrito por la Subsecretaría de Egresos de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.

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.

De igual manera, mediante decreto publicado el 18 de diciembre 2019, se crea el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

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 enfrentan problemas habitacionales, principalmente dirigidos a la atención de la población en condiciones de pobreza, vulnerable o que habita en situación de riesgo, así como para la producción de vivienda social en el marco de dicho Plan, de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y de los programas que se deriven en la materia.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

- c) El ejercicio fiscal al que corresponden las presentes notas es el 2021.
- d) 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.

Las retenciones de ISR se realizan de conformidad con 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, lo anterior con fundamento en lo establecido por el tercer párrafo del Artículo 3 de la Ley del respectiva.

- e) La entonces Subsecretaría de Capital Humano y Administración emitió para este instituto, el Dictamen de Estructura Orgánica número E-SEDUVI-INVI-60/010119.

Por lo que se refiere al personal técnico operativo, se cuenta con los Dictámenes T.O./005/2006, T.O./030/2007, T.O./040/2010, y T.O./037/2011; a la fecha de manera acumulada autorizan 448 plazas.

- f) 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 se realizarán las acciones y se efectuarán los pagos que sean necesarios para dicho fin.

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.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

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 de la Ciudad de México;
- 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 SAF/SE/DGACyRC/0407/2019 fechado el 13 de febrero de 2019, por la Dirección General de Armonización Contable y Rendición de Cuentas de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, en el cual, se comunicó que una vez revisado, analizado, comentado y corregido, se determinó que 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 002/2019.

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.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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, 8 artículo 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line with a loop at the top and a horizontal line at the bottom, followed by a small flourish.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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, se realiza bajo el esquema establecido 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 la Ciudad de México para efectos jurídicos y contables. Las cuentas por cobrar se registran y actualizan en función del valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) y se presentan a su equivalente en pesos. Se reconoce en resultados el efecto por el incremento de dicha unidad de medida cuando inicia la recuperación del 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 esas reglas de operación no se cobra interés por los préstamos otorgados, excepto en 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.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

- 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) El pasivo por separación del personal se reconoce como provisión 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 de conformidad con la Normatividad Contable de la Administración Pública de la Ciudad de México, emitida por la Secretaría de Administración y Finanzas, por conducto de la Subsecretaría de Egresos y la Dirección General de Armonización Contable y Rendición de Cuentas, la cual 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 como con las disposiciones del boletín NIF- D3 "Beneficios a los Empleados".

Las obligaciones que derivan de 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 registra en el momento que existe una obligación de pago a favor de terceros, por la recepción de bienes y servicios.
- n) Los ingresos del INVI provienen principalmente por la recuperación de los créditos, intereses moratorios, rendimientos de las inversiones bancarias.

7. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA Y PROTECCIÓN POR RIESGO CAMBIARIO

El INVI no realiza operaciones en moneda extranjera.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



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 la Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Administración de Riesgos y Evaluación del Control Interno Institucional del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, celebrada el 20 de noviembre de 2020 se presenta la evaluación de los siguientes Riesgos:

- Integración de Expedientes Individuales de Solicitantes de Crédito o Financiamiento;
- Régimen de propiedad en condominio;
- Otorgamiento de nuevos créditos y ayudas para los programas de del Instituto (Recuperación de Créditos);
- Contratación de prestadores de servicios del Programa Mejoramiento de Vivienda.

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

El INVI informará el efecto de esos eventos en los estados financieros posteriores al ejercicio en que ocurran, que le afectan económicamente y que no se conocían a la fecha de cierre.

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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'Q' followed by a vertical line and a horizontal stroke at the bottom.

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION
FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021



INSTITUTO
DE VIVIENDA

Estas notas son parte integral de los estados financieros adjuntos.

- 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.gob.mx.
- c) Datos: Las oficinas se encuentran ubicadas en calle Canela # 660, Col. Granjas México, Delegación Iztacalco, C.P. 08400, México Distrito Federal.