



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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>
EFFECTIVO Y BANCOS PROPIOS		
Efectivo	62,500	41,550
Bancos/ Dependencias y otros	1,452,364,320	576,123,524
Banorte	648,847	648,602
Santander Serfin	740,588	728,579
BBVA Bancomer	1,016,328,221	565,517,987
Banco Azteca	434,646,665	9,228,356
Inversiones temporales (Hasta 3 meses)	26,975,911	63,848,356
Grupo Bursatil Mexicano		6,633
Actinver Casa de Bolsa	26,975,911	63,848,356
Total	1,479,402,731	640,013,430

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	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
DEUDORES DIVERSOS		
FICAPRO	166,138,181	166,138,181
Gobierno local	105,630,934	23,449,972
FIDERE III	537,584	477,272
Tesorería documentación	67	67
FIVIDESU	12,508,837	12,508,837
Otros deudores	3,352,251	3,396,934
Total	288,167,854	205,971,263

Esta cuenta se integra por los derechos de cobro a favor del Instituto, derivado de responsabilidades y gastos por comprobar entre otros. Principalmente se controlan los recursos pendientes de transferir por parte de la Secretaria de Finanzas así como el recurso por concepto de recuperación de la cartera de este Instituto.

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>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
CARTERA VIGENTE		
Vivienda en conjunto	11,936,972,681	11,260,289,042
Vivienda en lote familiar	7,320,976,604	6,050,875,370
Compra de cartera	3,016,550	3,290,180
FICAPRO	33,482,117	30,921,460
FIVIDESU	88,563,155	61,330,592
Total	19,383,011,106	17,406,706,644

CARTERA VENCIDA

Vivienda en conjunto	2,528,725,293	2,191,216,107
Vivienda en lote familiar	5,604,355,228	5,144,837,976
Compra de cartera FICAPRO	75,416,779	73,382,923
Compra de cartera FIVIDESU	640,208,732	626,407,696
Total	8,848,706,031	8,035,844,702

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	10,754,670,790	10,231,129,577
Vivienda en lote familiar	1,156,498,594	963,519,842
Reserva Inmobiliaria	144,851,175	149,630,134
Obras transferidas FICAPRO	8,933,920	8,933,920
FIVIDESU inventario de vivienda terminada	76,860,865	78,151,924
Pre inversión por solicitudes de crédito	847,538	847,538
Total	12,142,662,882	11,432,212,935

Total	40,383,070,555	36,883,454,817
--------------	-----------------------	-----------------------

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.

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.



C).- BIENES MUEBLES

BIENES MUEBLES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	SEPTIEMBRE 2022	SEPTIEMBRE 2021
MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACION		
Mobiliario	35,490,624	34,821,983
Bienes Informáticos	32,070,806	28,486,300
TOTAL	67,561,431	63,308,283
EQUIPO DE TRANSPORTE		
Vehículos y Equipo de Transporte	7,802,784	7,925,344
TOTAL	7,802,784	7,925,344
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS		
Herramientas	513,976	502,297
Eqp. de Telecomunicaciones	1,124,572	1,125,072
Transformador	3,900,000	0
TOTAL	5,538,548	1,627,369
Total Bienes Muebles	80,902,762	72,860,996



D).- BIENES INMUEBLES

BIENES INMUEBLES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>SEPTIEMBRE 2022</u>	<u>SEPTIEMBRE 2021</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	<u>6,977,292</u>	<u>6,977,292</u>
	<u>6,977,292</u>	<u>6,977,292</u>
OTROS BIENES INMUEBLES		
Inventario de terrenos expropiados	288,437,125	293,732,694
FICAPRO inmuebles adjudicados	39,278,104	39,278,104
FIVIDESU terrenos para vivienda	107,037,371	107,037,371
Total Otros Bienes Inmuebles	<u>434,752,599</u>	<u>440,048,169</u>
TOTAL	<u>539,082,560</u>	<u>544,378,129</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 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 2022, 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	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>
Licencias de Software	3,564,294	3,409,550
Total Licencias	3,564,294	3,409,550

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>2022</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
EDIFICIO NO HABITACIONAL		
Inmueble Canela no. 660	-44,626,946	-40,801,779
FIVIDESU construcciones e instalaciones	-1,375,382	-1,375,382
TOTAL	-46,002,328	-42,177,161
MOBILIARIO Y EQUIPÓ		
Mobiliario	-21,473,679	-19,036,127
Bienes Informáticos	-27,104,090	-26,731,212
TOTAL	-48,577,769	-45,767,339
EQUIPO DE TRANSPORTE		
Vehículos y Equipo de Transporte	-7,801,875	-7,963,435
TOTAL	-7,801,875	-7,963,435
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS		
Herramientas	-488,596	-451,437
Equipo de Telecomunicaciones	-1,045,724	-981,056
TOTAL	-1,534,320	-1,432,492
Total Depreciacion Acumulada	-103,916,292	-97,340,427
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Amortización Licencias de Software	-805,130	-637,510
Total Amortización Acumulada	-805,130	-637,510
Total Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	-104,721,422	-97,977,937

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>2022</u>	<u>2021</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>2022</u>	<u>2021</u>
ESTIMACIONES		
Estimación para cuentas incobrables	-6,861,588,663	-5,953,983,520
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	-17,759,004,697	-16,851,399,554

La estimación para cuentas incobrables constituida por el INVI asciende a \$17,140,315,699 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 NO CIRCULANTES
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</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>2022</u>	<u>2021</u>
SERVICIOS PERSONALES POR PAGAR A CORTO PLAZO		
Sueldos	178,374	160,446
Liquidación y/o Finiquito	6,456,268	7,991,362
Fondo de Ahorro	17,045,624	16,951,870
Honorarios Asimilables a Salarios	0	0
Retribuciones por Servicios Social	26,800	14,800
Apoyo Servicios Funerarios	0	0
Apoyo de Anteojos	42,123	6,017
TOTAL	23,749,189	25,124,495



PROVEEDORES POR PAGAR A CORTO PLAZO

Proveedores de Servicios	2,266,082	4,740,476
Proveedores de Bienes	1,509,890	5,178,676
Vivienda en Conjunto	65,598,967	56,962,976
Mejoramiento de Vivienda	858,487,648	246,686,017
Adquisición de Vivienda a Terceros	2,589,957	2,589,957
Apoyo de Rentas	4,407,801	3,815,801
Apoyo de Rentas a damnificados por el sismo	766,780	127,000
TOTAL	935,627,126	320,100,903

RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO

Cuotas al IMSS	328,382	320,445
INFONAVIT	280,271	293,717
ISR por sueldos	1,588,413	2,101,990
Fondo para el Retiro (SAR)	15	102,607
Impuesto sobre nóminas	1	1
Retención a terceros por honorarios	737,332	207,551
FONACOT	0	0
ASTINVI	224,526	323,084
Retención I.V.A. 6%	0	16,596
TOTAL	3,158,939	3,365,990

TOTAL	962,535,254	348,591,388
--------------	--------------------	--------------------

Principalmente las cifras mas significativas corresponden al ejercicio de los créditos los cuales representan la provisión de los créditos del Programa de Vivienda en Conjunto y Mejoramiento de Vivienda, así como los compromisos de pago de las obligaciones fiscales a cargo de este instituto. Los cuales se liquidaran al siguiente mes.

K).- PASIVOS DIFERIDOS A CORTO PLAZO

PASIVOS DIFERIDOS A CORTO PLAZO
(CIFRAS EN PESOS)

RUBRO	SEPTIEMBRE	SEPTIEMBRE
	2022	2021
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	SEPTIEMBRE
	2022	2021
Delegación Tlahuac	0	0
FIDERE III	-378,940	-381,495
Operaciones ajenas	6,451,005	4,806,324
Depósitos pendientes de aplicar	0	0
Cofinanciamientos (cuenta concentradora)	0	0
Depósitos por fallecimiento	45,528,998	23,755,543
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	33,430,031	18,764,511
Ayudas de Beneficio Social	2,055,233	2,055,233
Total Otros Pasivos a Corto Plazo	137,692,683	99,606,473

M).- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

**DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO
(CIFRAS EN PESOS)**

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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>2022</u>	<u>2021</u>
OTRAS PROVISIONES A LARGO PLAZO		
Créditos pendientes de entregar	1,132,269	1,132,269
Terrenos expropiados	276,768,981	282,770,138
Provisiones FICAPRO	33,350,537	33,350,537
Depósitos en garantía	37,068,464	37,068,464
Créditos pendientes de ejercer	522,657,671	483,688,731
Cartera por desagregar	0	0
Reserva Pensiones Jubilaciones	62,437,075	54,644,201
FICAPRO Reserva. Pensiones Jubilaciones	5,780	5,780
Subtotal	933,420,777	892,660,121
CRÉDITOS DIFERIDOS		
Futura Utilidad de Cartera	32,864,405	32,864,405
2% Gastos de Operación	19,276,336	6,160,571
Vivienda en Conjunto	64,710	64,710
Subtotal	52,205,451	39,089,686
Total Provisiones a Largo Plazo	985,626,229	931,749,807



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 \$ 7,792,874 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 2022.

La 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 \$ 522,657,571 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 2022</u>	<u>SEPTIEMBRE 2021</u>
TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS		
Para Gasto Corriente	0	0
Para Ayudas de Beneficio Social	0	133,027,682
TOTAL	0	133,027,682
OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS		
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Moratorios Cobrados	1,593,971	228,160
Productos Financieros	7,756,789	20,077,169
TOTAL	9,350,760	20,305,329
OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS VARIOS		
Renta con Opción de Compra	0	47,000
Por Incremento al S.M.G.	2,083,347,120	886,830,849
Ingresos Propios	274,573,704	360,466,444
Aportaciones para Gastos de Operación	14,230,116	15,394,875
Diversos	4,173,232	1,173,405
Otros Ingresos de Ejercicios Anteriores	929	0
TOTAL	2,376,325,101	1,263,912,573
TOTAL OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS	2,385,675,861	1,284,217,902
Total de Ingresos y Otros Beneficios	2,385,675,861	1,417,245,584

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 para el otorgamiento de Ayudas de Beneficio Social las cuales para ascendieron a 0.

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</u>	<u>SEPTIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		
Servicios Personales	141,226,296	136,406,723
Materiales y Suministros	7,199,889	2,344,615
Servicios Generales	78,163,555	64,597,656
Total Gastos de Funcionamiento	226,589,740	203,348,993
TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS		
Ayudas Sociales	235,175,310	266,335,637
Total Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	235,175,310	266,335,637
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	3,493,412	3,265,792
Amortización de Activos Intangibles	113,466	108,976
TOTAL	6,156,989	5,924,879
OTROS GASTOS		
Bonificaciones y Descuentos Otorgados	313,062,573	120,911,308
Otros Gastos	8,153,005	3,718,287
Gastos de Ejercicios Anteriores	383	0
TOTAL	321,215,961	124,629,595
Total Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias	327,372,950	130,554,474
Total Gastos y Otras Pérdidas	789,138,000	600,239,103



Los principales gastos del Instituto son los siguientes:

Gastos de funcionamiento los cuales ascendieron a \$ 226,589,740 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.

Remuneraciones al personal y Retención de ISR Salarios	61,478,250
Seguridad Social y Seguro de Vida	10,473,619
Prestaciones Sociales, IMSS, Retiro Cesantía y Vejez e Infonavit	69,274,427
Materiales de Administracion, Articulos de Oficina y Limpieza	3,259,165
Alimentos y Utensilios	188,707
Materiales electricos y Articulos Metalicos de Construcción	1,919,549
Productos Quimicos, Farmaceuticos y De Laboratorio.	336,461
Combustibles. Lubricantes y Aditivos	695,766
Vestuario, Blnacos, Prendas de Protección	136,318
Herramientas, Refacciones y Accesorio Menores	663,923
Servicios Basicos Luz, Agua, Telefonía e Informatica	2,279,693
Servicios de Arrendamiento Intangibles	98,000
Servicios Profesionales, Legales, Retención ISR y Administrativos	19,377,562
Servicios Bancarios y Seguros	8,428,834
Servicios de Instalación, Reparación, Mantenimiento y Conservación	15,135,313
Pasajes al Interiores de la Ciudad de México	372,480
Congresos, Convenciones y Exposiciones	5,506,406
Servicio de Vigilancia, Impresión, Impuesto Sobre Nominas	26,965,267

Las ayudas de beneficio social ascendieron a \$ 235,175,310 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 \$ 313,062,573 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 2022</u>	<u>SEPTIEMBRE 2021</u>
HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO CONTRIBUIDOS:		
Aportaciones	26,746,812,261	24,507,670,301
Donaciones de Capital	1,142,101,359	1,141,917,253
Subtotal	27,888,913,620	25,649,587,554
PATRIMONIO GENERADO		
Resultado del Ejercicio (Ahorro / Desahorro)	1,596,537,860	817,006,480
Resultado de Ejercicios Anteriores	-6,705,345,050	-6,490,335,050
Revalúo	0	0
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	-12,109,609	-12,109,609
Subtotal	-5,120,916,798	-5,685,438,179
Total	22,767,996,821	19,964,149,375

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 2022 ascendieron a \$ 1,335,822,027 así como una disminución para este mismo de 345,903,936 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.

CONCEPTO	SEPTIEMBRE 2022	SEPTIEMBRE 2021
Efectivo	62,500	41,550
Bancos/Tesorería	0	0
Bancos/ Dependencias y otros	1,452,364,320	576,123,524
Banorte	648,847	648,602
Santander Serfin	740,588	728,579
BBVA Bancomer	1,016,328,221	565,517,987
Banco Azteca	434,646,665	9,228,356
Inversiones temporales (Hasta 3 meses)	26,975,911	63,848,356
Grupo Bursatil Mexicano		6,633
Actinver Casa de Bolsa	26,975,911	63,848,356
Fondos con Afectación Especifica	0	0
Depósitos de Fondos de Terceros en Garantía y/o Administración	0	0
Otros Efectivos y Equivalentes	0	0
Total de Efectivo y Equivalentes	1,479,402,731	640,013,430

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

CONCILIACIÓN DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE OPERACIÓN (CIFRAS EN PESOS)

CONCEPTO	SEPTIEMBRE 2022	SEPTIEMBRE 2021
Resultados del Ejercicio Ahorro/Desahorro	1,596,537,860	817,006,480
Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo	6,156,989	5,924,879
Depreciación	6,043,523	5,815,903
Amortización	113,466	108,976
Incrementos en las provisiones	1,662,144,732	698,200,831
Incremento en inversiones producido por revaluación	0	0
Ganancia/pérdida en venta de bienes muebles, inmuebles e intangibles	0	0
Incremento en cuentas por cobrar	1,399,937,872	79,279,317
Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación	1,864,901,709	1,441,852,873

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

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y los Gastos Contables
Correspondiente del 01 de Enero al 30 de Septiembre de 2022
(CIFRAS EN PESOS)

1. Total de Ingresos Presupuestarios	2,503,161,660
<hr/>	
2. Más Ingresos Contables no Presupuestarios	2,385,675,861
2.1 Ingresos Financieros	0.0
2.2 Incremento por variación de inventarios	0.0
2.3 Disminución del exceso de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia	0.0
2.4 Disminución del exceso de provisiones	0.0
2.5 Otros ingresos y beneficios varios	2,385,675,860.8
2.6 Otros ingresos Contables No Presupuestarios	0.0
<hr/>	
3. Menos Ingresos Presupuestarios no Contables	2,503,161,660
3.1 Aprovechamientos Patrimoniales	0.0
3.2 Ingresos derivados de financiamiento	0.0
3.3 Otros Ingresos Presupuestarios No Contables	2,503,161,659.6
<hr/>	
4. Ingresos Contables (4 = 1 + 2 - 3)	2,385,675,861

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables
Correspondiente del 01 de Enero al 30 de Septiembre de 2022
(CIFRAS EN PESOS)

1. Total de Egresos (presupuestarios)		2,021,315,302
2. Menos Egresos Presupuestarios No Contables		2,021,315,302
2.1 Materias Primas y Materiales de Producción y Comercialización	0	
2.2 Materiales y Suministros	0	
2.3 Mobiliario y Equipo de Administración	0	
2.4 Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo	0	
2.5 Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	0	
2.6 Vehículos y Equipo de Transporte	0	
2.7 Equipo de Defensa y Seguridad	0	
2.8 Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	0	
2.9 Activos Biológicos	0	
2.10 Bienes Inmuebles	0	
2.11 Activos Intangibles	0	
2.12 Obra Pública en Bienes de Dominio Público	0	
2.13 Obra Pública en Bienes Propios	0	
2.14 Acciones y Participaciones de Capital	0	
2.15 Compra de Títulos y Valores	0	
2.16 Concesión de Préstamos	0	
2.17 Inversiones en Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos	0	
2.18 Provisiones para Contingencias y Otras Erogaciones Especiales	0	
2.19 Amortización de la Deuda Pública	0	
2.20 Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores (ADEFAS)	0	
2.21 Otros Egresos Presupuestales No Contables	2,021,315,302	
3. Mas Gastos Contables No Presupuestales		789,138,000
3.1 Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencia y amortizaciones	6,156,989	
3.2 Provisiones	461,765,050	
3.3 Disminución de Inventarios	0	
3.4 Aumento por Insuficiencia de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia	0	
3.5 Aumento por Insuficiencia de Provisiones	0	
3.6 Otros Gastos	321,215,961	
3.7 Otros Gastos Contables No Presupuestales	0	
4. Total de Gasto Contable (4 = 1 - 2 + 3)		789,138,000



I.II INFORMACIÓN PRESUPUESTAL

1) ESTADO DEL EJERCICIO DEL PRESUPUESTO

(CIFRAS EN PESOS)			
RUBRO	ORIGINAL	EJERCIDO	VARIACION
1000 Servicios Personales	231,169,675	143,764,182	-37.8%
2000 Materiales y Suministros	20,766,841	6,452,436	-68.9%
3000 Servicios Generales	222,075,202	74,910,457	-66.3%
4000 Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	770,000,000	204,670,981	-73.4%
5000 Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	36,466,768	3,900,000	0.0%
7000 Inversiones Financieras y Otras Provisiones	2,487,230,482	1,587,617,246	-36.2%
Total	3,767,708,968	2,021,315,302	

El presupuesto de Egresos Autorizado por el H. Congreso de la Union Local, para el ejercicio 2022 ascendio a \$ 3,700,209,002. 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	960,419,744	911,985,095	-5.04%
Aportaciones del GCDMX	2,807,289,224	1,591,176,565	-43.32%
Total	3,767,708,968	2,503,161,660	

- 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 \$ 911,985,095.

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 \$ 1,335,832,027.

Las transferencias realizadas por ayudas de beneficio social ascendieron a \$ 0, 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>2022</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</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	150,309,048	258,189,914
Inversiones Operaciones Ajenas	637,048,688	572,228,493
Total	827,361,374	870,422,046

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.

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

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>
Ley de Ingresos Estimada	3,700,209,002	3,269,397,578
Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	67,499,966	43,883,388
Ley de Ingresos Recaudada	2,503,161,660	1,605,809,714

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

RUBRO	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>SEPTIEMBRE</u> <u>2021</u>
Presupuesto de Egresos Aprobado	3,700,209,002	3,269,397,578
Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	67,499,966	43,883,388
Presupuesto de Egresos Pagado	2,021,315,302	1,367,192,595

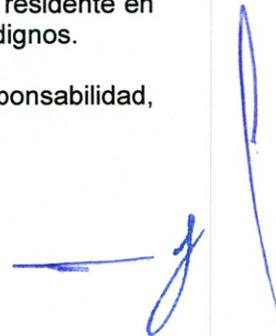
C. NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA:

1. INTRODUCCIÓN

El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública de la Ciudad de México, 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.

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 2022, ascendió a \$ 3,700,209,002, comunicado mediante oficio SAF/SE/0092/2022 de fecha 24 de enero del 2022, 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 Mexico (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.
- c) El ejercicio fiscal al que corresponden las presentes notas es el 2022.



- 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 Subsecretaria 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.

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.

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).

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.
- 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.

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 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.

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: ramon.sanchez@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.

JUD DE CONTABILIDAD Y REGISTRO

C.P. RAMON JAVIER SANCHEZ GASPAS

SUBDIRECTOR DE FINANZAS

C.P. ROBERTO CARLOS PIÑA OSORNO

DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

C.P. ALEJANDRO GONZÁLEZ MALVAEZ