

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A). NOTAS DE DESGLOSE

I.I INFORMACIÓN CONTABLE

1) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO

A).- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

EFECTIVO Y EQUIVALENTES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2021</u>
EFECTIVO Y BANCOS PROPIOS		
Efectivo	47,227	10,000
Bancos/ Dependencias y otros	1,771,220,912	1,032,545,097
Banorte	650,002	648,847
Santander Serfin	746,588	163,837
BBVA Bancomer	1,185,556,413	11,290
Banco Azteca	584,267,909	411,690,553
Inversiones temporales (Hasta 3 meses)	32,808,342	228,783,667
Grupo Bursatil Mexicano		448,268
Actinver Casa de Bolsa	32,808,342	228,783,667
Total	1,804,076,481	1,261,338,764

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)**

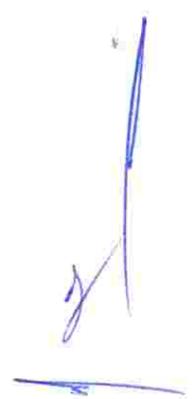
RUBRO	<u>DICIEMBRE</u>	<u>DICIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
DEUDORES DIVERSOS		
FICAPRO	166,138,181	166,138,181
Gobierno local	516,580,858	266,112,800
FIDERE III	567,125	131,397,780
Tesorería documentación	67	67
FIVIDESU	12,508,837	12,508,837
Otros deudores	2,648,998	2,542,996
Total	698,444,066	578,700,660

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 Secretaría 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>DICIEMBRE</u>	<u>DICIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
CARTERA VIGENTE		
Vivienda en conjunto	12,047,674,848	10,849,634,679
Vivienda en lote familiar	7,246,017,805	5,665,224,658
Compra de cartera	2,886,567	2,096,598
FICAPRO	33,225,159	27,469,226
FIVIDESU	87,696,994	44,370,342
Total	19,417,501,372	16,588,795,503



CARTERA VENCIDA

Vivienda en conjunto	2,523,222,137	2,553,041,440
Vivienda en lote familiar	5,598,352,441	5,628,090,828
Compra de cartera FICAPRO	75,412,238	75,434,079
Compra de cartera FIVIDESU	640,207,826	640,208,732
Total	8,837,194,642	8,896,775,079

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	10,859,291,702	10,515,383,914
Vivienda en lote familiar	1,257,140,928	1,548,347,746
Reserva Inmobiliaria	144,851,175	149,215,385
Obras transferidas FICAPRO	8,933,920	8,933,920
FIVIDESU inventario de vivienda terminada	76,470,878	77,516,445
Pre inversión por solicitudes de crédito	847,538	847,538
Total	12,347,536,140	12,300,244,947

Total	40,610,922,691	37,794,506,066
--------------	-----------------------	-----------------------

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	<u>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2021</u>
MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACION		
Mobiliario	37,362,270	35,465,273
Bienes Informáticos	32,057,769	34,219,258
TOTAL	69,420,039	69,684,531
EQUIPO DE TRANSPORTE		
Vehículos y Equipo de Transporte	7,802,784	7,802,784
TOTAL	7,802,784	7,802,784
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS		
Herramientas	513,976	513,976
Eq. de Telecomunicaciones	1,124,572	1,125,072
Transformador	3,900,000	0
TOTAL	5,538,548	1,639,048
Total Bienes Muebles	82,761,371	79,126,362

D).- BIENES INMUEBLES

BIENES INMUEBLES (CIFRAS EN PESOS)		
RUBRO	<u>DICIEMBRE 2022</u>	<u>DICIEMBRE 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	6,977,292	6,977,292
	<u>6,977,292</u>	<u>6,977,292</u>
OTROS BIENES INMUEBLES		
Inventario de terrenos expropiados	288,437,125	283,493,975
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>429,809,450</u>
TOTAL	<u>539,082,560</u>	<u>534,139,410</u>

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

El rubro de Viviendas, se integra por las Viviendas otorgadas bajo la figura de Usufructo Vitalicio, contempladas en el punto 5.6.8.2 de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera de este Instituto, reuniendo las principales características como son; El usufructo Vitalicio es Autorizado por el H. Consejo Directivo;

El beneficiario no cuenta con dependientes económicos ni haya quien asuma el carácter de deudor solidario;

La figura de Usufructo Vitalicio se aplica preferentemente a beneficiarios adultos mayores o con graves problemas de salud. Cuando concluya el periodo de usufructo vitalicio, el INVI, recuperará la vivienda para asignarla nuevamente.

Otro Bienes Inmuebles, está integrada por los terrenos expropiados a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México para acciones de Vivienda, de septiembre de 1998 al 31 de diciembre 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>DICIEMBRE</u>	<u>DICIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Licencias de Software	3,564,294	3,564,294
Total Licencias	3,564,294	3,564,294

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	DICIEMBRE	DICIEMBRE
	2022	2021
DEPRECIACIÓN ACUMULADA		
EDIFICIO NO HABITACIONAL		
Inmueble Canela no. 660	-45,583,237	-42,076,835
FIVIDESU construcciones e instalaciones	-1,375,382	-1,375,382
TOTAL	-46,958,619	-43,452,216
MOBILIARIO Y EQUIPÓ		
Mobiliario	-22,082,259	-19,863,086
Bienes Informáticos	-27,626,986	-27,466,466
TOTAL	-49,709,245	-47,329,552
EQUIPO DE TRANSPORTE		
Vehículos y Equipo de Transporte	-7,804,800	-7,794,075
TOTAL	-7,804,800	-7,794,075
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS		
Herramientas	-498,144	-463,137
Equipo de Telecomunicaciones	-1,060,270	-1,006,976
TOTAL	-1,558,414	-1,470,113
EQUIPO DE GENERACION ELECTRICA		
Equipo de Generación Electrica	-48,750	
TOTAL	-48,750	
Total Depreciacion Acumulada	-106,079,828	-100,045,957
AMORTIZACIÓN ACUMULADA		
Amortización Licencias de Software	-847,680	-691,664
Total Amortización Acumulada	-847,680	-691,664
Total Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes	-106,927,508	-100,737,621

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>DICIEMBRE</u>	<u>DICIEMBRE</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

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

RUBRO	<u>DICIEMBRE</u>	<u>DICIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ESTIMACIONES		
Estimación para cuentas incobrables	-6,861,588,663	-6,861,588,663
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	-17,759,004,697

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>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</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>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2021</u>
SERVICIOS PERSONALES POR PAGAR A CORTO PLAZO		
Sueldos	179,474	128,636
Liquidación y/o Finiquito	6,409,637	7,913,353
Fondo de Ahorro	22,647,714	22,136,626
Honorarios Asimilables a Salarios	0	0
Retribuciones por Servicios Social	122,800	74,800
Apoyo Servicios Funerarios	0	39,440
Apoyo de Anteojos	42,123	4,017
TOTAL	29,401,748	30,296,871

PROVEEDORES POR PAGAR A CORTO PLAZO

Proveedores de Servicios	2,939,603	17,647,682
Proveedores de Bienes	1,031,929	19,414,060
Vivienda en Conjunto	162,385,695	377,846,186
Mejoramiento de Vivienda	341,046,472	769,739,941
Adquisición de Vivienda a Terceros	2,589,957	2,589,957
Apoyo de Rentas	3,684,301	8,227,301
Apoyo de Rentas a damnificados por el sismo	765,780	980,665
TOTAL	514,443,736	1,196,445,792

RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO

Cuotas al IMSS	332,096	1,385,720
INFONAVIT	584,885	1,861,794
ISR por sueldos	4,441,535	4,580,009
Fondo para el Retiro (SAR)	15	1,536,062
Impuesto sobre nóminas	1	934,320
Retención a terceros por honorarios	445,991	465,382
FONACOT	187,805	0
ASTINVI	224,682	509,870
Retención I.V.A. 6%	0	16,596
TOTAL	6,217,009	11,289,753

TOTAL	550,062,493	1,238,032,416
--------------	--------------------	----------------------

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	<u>DICIEMBRE</u>	<u>DICIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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	<u>DICIEMBRE</u>	<u>DICIEMBRE</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Delegación Tlahuac	0	0
FIDERE III	-380,005	5,332,574
Operaciones ajenas	4,184,426	13,125,781
Depósitos pendientes de aplicar	0	0
Cofinanciamientos (cuenta concentradora)	0	0
Depósitos por fallecimiento	56,256,975	31,452,553
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	61,043,551	24,467,268
Ayudas de Beneficio Social	2,055,233	2,055,233
Total Otros Pasivos a Corto Plazo	173,766,537	127,039,765

M).- DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

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

RUBRO	DICIEMBRE	DICIEMBRE
	2022	2021
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	DICIEMBRE	DICIEMBRE
	2022	2021
OTRAS PROVISIONES A LARGO PLAZO		
Créditos pendientes de entregar	1,132,269	1,132,269
Terrenos expropiados	270,322,602	278,201,692
Provisiones FICAPRO	33,350,537	33,350,537
Depósitos en garantía	37,068,464	37,068,464
Créditos pendientes de ejercer	527,546,706	504,354,236
Cartera por desagregar	0	0
Reserva Pensiones Jubilaciones	69,393,607	62,437,075
FICAPRO Reserva. Pensiones Jubilaciones	5,780	5,780
Subtotal	938,819,966	916,550,054
CRÉDITOS DIFERIDOS		
Futura Utilidad de Cartera	32,864,405	32,864,405
2% Gastos de Operación	12,851,085	15,948,120
Vivienda en Conjunto	64,710	64,710
Subtotal	45,780,200	48,877,236
Total Provisiones a Largo Plazo	984,600,166	965,427,290



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 31 de diciembre 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 \$ 527,546,706 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>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2021</u>
TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS		
Para Gasto Corriente	0	0
Para Ayudas de Beneficio Social	573,534,134	162,994,710
TOTAL	573,534,134	162,994,710
OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS		
INGRESOS FINANCIEROS		
Intereses Moratorios Cobrados	1,953,126	585,941
Productos Financieros	9,432,245	30,949,364
TOTAL	11,385,371	31,535,305
OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS VARIOS		
Renta con Opción de Compra	0	47,000
Por Incremento al S.M.G.	2,145,037,289	946,965,546
Ingresos Propios	316,983,558	632,855,672
Aportaciones para Gastos de Operación	22,300,402	22,608,042
Diversos	4,502,097	1,923,902
Otros Ingresos de Ejercicios Anteriores	929	530
TOTAL	2,488,824,276	1,604,400,691
TOTAL OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS	2,500,209,647	1,635,935,996
Total de Ingresos y Otros Beneficios	3,073,743,780	1,798,930,706

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 573,534,134.

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>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2021</u>
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		
Servicios Personales	199,309,037	205,492,825
Materiales y Suministros	13,096,454	13,316,546
Servicios Generales	119,574,858	122,317,954
Total Gastos de Funcionamiento	331,980,349	341,127,325
TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS		
Ayudas Sociales	358,419,242	505,745,320
Total Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	358,419,242	505,745,320
OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS EXTRAORDINARIAS ESTIMACIONES, DEPRECIACIONES, DETERIOROS, OBSOLESCENCIAS Y AMORTIZACIONES		
Depreciación de Bienes Inmuebles	3,506,403	3,825,167
Depreciación de Bienes Muebles	4,800,047	4,893,863
Amortización de Activos Intangibles	156,016	163,130
TOTAL	8,462,465	8,882,159
OTROS GASTOS		
Bonificaciones y Descuentos Otorgados	340,151,281	237,424,963
Otros Gastos	16,137,534	920,760,938
Gastos de Ejercicios Anteriores	383	0
TOTAL	356,289,197	1,158,185,902
Total Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias	364,751,663	1,167,068,061
Total Gastos y Otras Pérdidas	1,055,151,254	2,013,940,705



INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MEXICO
NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Los principales gastos del Instituto son los siguientes:

Gastos de funcionamiento los cuales ascendieron a \$ 331,980,349 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	94,973,483
Seguridad Social y Seguro de Vida	13,958,018
Prestaciones Sociales, IMSS, Retiro Cesantia y Vejez e Infonavit	90,377,535
Materiales de Administracion, Articulos de Oficina y Limpieza	7,033,983
Alimentos y Utensilios	314,190
Materiales electricos y Articulos Metalicos de Construcción	2,698,198
Productos Quimicos, Farmaceuticos y De Laboratorio.	567,282
Combustibles. Lubricantes y Aditivos	833,027
Vestuario, Blnacos, Prendas de Protección	73,156
Herramientas, Refacciones y Accesorio Menores	1,576,619
Servicios Basicos Luz, Agua, Telefonía e Informatica	3,004,548
Servicios de Arrendamiento Intangibles	154,000
Servicios Profesionales, Legales, Retención ISR y Administrativos	27,797,889
Servicios Bancarios y Seguros	12,719,609
Servicios de Instalación, Reparación, Mantenimiento y Conservación	26,237,993
Pasajes al Interiores de la Ciudad de México	584,490
Congresos, Convenciones y Exposiciones	10,574,530
Servicio de Vigilancia, Impresión, Impuesto Sobre Nominas	38,501,799
Total	331,980,349

Las ayudas de beneficio social ascendieron a \$ 358,419,242 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 \$ 340,151,281 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>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2021</u>
HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO CONTRIBUIDOS:		
Aportaciones	27,664,550,832	25,579,923,004
Donaciones de Capital	1,142,187,712	1,142,051,771
Subtotal	28,806,738,544	26,721,974,775
PATRIMONIO GENERADO		
Resultado del Ejercicio (Ahorro / Desahorro)	2,018,592,526	-215,010,000
Resultado de Ejercicios Anteriores	-6,705,345,050	-6,490,335,051
Revalúo	0	0
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	-12,109,609	-12,109,609
Subtotal	-4,698,862,132	-6,717,454,660
Total	24,107,876,411	20,004,520,115

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 \$ 2,075,526,580 así como una disminución para este mismo de 282,730,201 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	DICIEMBRE 2022	DICIEMBRE 2021
Efectivo	47,227	10,000
Bancos/Tesorería	0	0
Bancos/ Dependencias y otros	1,771,220,912	1,032,545,097
Banorte	650,002	648,847
Santander Serfin	746,588	163,837
BBVA Bancomer	1,185,556,413	11,290
Banco Azteca	584,267,909	411,690,553
Inversiones temporales (Hasta 3 meses)	32,808,342	228,783,667
Grupo Bursatil Mexicano		6,633
Actinver Casa de Bolsa	32,808,342	228,783,667
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	1,804,076,481	1,261,338,764

- 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	DICIEMBRE 2022	DICIEMBRE 2021
Resultados del Ejercicio	2,018,592,526	- 215,010,000
Ahorro/Desahorro		
Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo	8,462,465	8,882,159
Depreciación	8,306,450	8,719,030
Amortización	156,016	163,130
Incrementos en las provisiones	1,621,027,539	790,666,347
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	1,325,720,789	- 367,519,555
Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación	2,322,361,741	952,058,061



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 31 de Diciembre de 2022

(CIFRAS EN PESOS)

1. Total de Ingresos Presupuestarios		3,541,251,318
2. Más Ingresos Contables no Presupuestarios		3,073,743,780
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	3,073,743,780.3	
2.6 Otros ingresos Contables No Presupuestarios	0.0	
3. Menos Ingresos Presupuestarios no Contables		3,541,251,318
3.1 Aprovechamientos Patrimoniales	0.0	
3.2 Ingresos derivados de financiamiento	0.0	
3.3 Otros Ingresos Presupuestarios No Contables	3,541,251,317.7	
4. Ingresos Contables (4 = 1 + 2 - 3)		3,073,743,780



INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables
Correspondiente del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2022
(CIFRAS EN PESOS)

1. Total de Egresos (presupuestarios)		3,269,916,702
2. Menos Egresos Presupuestarios No Contables		3,269,916,702
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	3,269,916,702	
3. Mas Gastos Contables No Presupuestales		1,055,151,254
3.1 Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencia y amortizaciones	8,462,465	
3.2 Provisiones	690,399,592	
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	356,289,197	
3.7 Otros Gastos Contables No Presupuestales	0	
4. Total de Gasto Contable (4 = 1 - 2 + 3)		1,055,151,254

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	231,169,675	210,095,793	-9.1%
2000 Materiales y Suministros	22,620,502	13,913,960	-38.5%
3000 Servicios Generales	199,357,951	114,103,986	-42.8%
4000 Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	1,061,534,510	403,995,148	-61.9%
5000 Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles	42,586,268	12,729,209	0.0%
7000 Inversiones Financieras y Otras Provisiones	2,772,829,928	2,515,078,606	-9.3%
Total	4,330,098,833	3,269,916,702	

El presupuesto de Egresos Autorizado por el H. Congreso de la Unión Local, para el ejercicio 2022 ascendió 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	1,206,599,811	25.63%
Aportaciones del GCDMX	3,369,679,089	2,334,651,507	-30.72%
Total	4,330,098,833	3,541,251,318	

- 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 \$ 1,206,599,811.

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 \$ 2,075,526,580.

Las transferencias realizadas por ayudas de beneficio social ascendieron a \$ 62,472,267, 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>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</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	100,707,986	224,726,716
Inversiones Operaciones Ajenas	637,061,339	633,715,333
Total	777,772,964	898,445,687

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>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2021</u>
Ley de Ingresos Estimada	3,700,209,002	3,343,498,303
Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	68,392,518	74,100,725
Ley de Ingresos Recaudada	3,541,251,318	3,413,302,800

CUENTAS DE ORDEN PRESUPUESTARIAS DE EGRESOS
(CIFRAS EN PESOS)

RUBRO	<u>DICIEMBRE</u> <u>2022</u>	<u>DICIEMBRE</u> <u>2021</u>
Presupuesto de Egresos Aprobado	3,700,209,002	3,343,498,303
Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	68,392,518	74,100,725
Presupuesto de Egresos Pagado	3,269,916,702	3,094,109,540

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 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.
- 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 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.

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



- b) 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.

- c) Las inversiones temporales se valúan a su costo de adquisición más los rendimientos devengados. Este importe es similar a su valor de realización.
- d) La cartera vencida se integra por los montos correspondientes a las mensualidades que presentan una morosidad igual o mayor a 4 meses consecutivos.
- e) 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.
- f) 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.
- g) Las otras cuentas y documentos por cobrar se registran a su valor nominal.
- h) Los terrenos para vivienda se registran a su costo de adquisición o de expropiación.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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.



- m) 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.

- n) 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.
- o) 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	05%
Muebles y enseres	10 %
Equipo de transporte	25 %
Equipo de cómputo	30 %
Maquinaria y equipo	10 %
Equipo de generación Eléctrica	05%

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. RAMÓN JAVIER SANCHEZ GASPAR



SUBDIRECTOR DE FINANZAS

C.P. ROBERTO CARLOS PINA OSORNO



DIRECTOR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

C.P. ALEJANDRO GONZÁLEZ MALVAEZ

Balanza de Comprobacion

Ejercicio : 2022

De Diciembre a Diciembre

Cuenta Contable	Naturaleza	Saldo Inicial	Cargos	Abonos	Saldo Final
11112	EFFECTIVO SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 50,614.00	205,459.62	208,846.82	47,226.80
11132	BANCOS/ DEPENDENCIAS Y OTROS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 951,667,338.92	1,097,818,211.10	278,264,637.76	1,771,220,912.26
11142	INVERSIONES TEMPORALES (HASTA 3 MESES) SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 30,890,298.05	1,918,044.26	0.00	32,808,342.31
11232	DEUDORES DIVERSOS POR COBRAR A CORTO PLAZO SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 641,079,250.30	1,001,754,784.10	944,389,968.54	698,444,065.86
11612	ESTIMACIONES PARA CUENTAS INCOBRABLES POR DERECHOS A RECIBIR	ACREEDORA 17759004,697.16	0.00	0.00	17759004,697.16
12212	DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 8,690,536.49	0.00	0.00	8,690,536.49
12242	PRÉSTAMOS OTORGADOS A LARGO PLAZO SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 12232947,446.07	119,013,199.68	4,424,505.57	12347536,140.18
12292	OTROS DERECHOS A RECIBIR EFFECTIVO O EQUIVALENTES A LARGO PLA	DEUDORA 28254562,871.29	133,142.80	0.00	28254696,014.09
12322	VIVIENDAS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 6,977,291.56	0.00	0.00	6,977,291.56
12332	EDIFICIOS NO HABITACIONALES SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 97,352,669.20	0.00	0.00	97,352,669.20
12392	OTROS BIENES INMUEBLES SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 434,752,599.44	0.00	0.00	434,752,599.44
124112	MUEBLES DE OFICINA Y ESTANTERIA SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 35,490,624.26	1,871,646.12	0.00	37,362,270.38
124132	EQUIPO DE COMPUTO Y TECNOLOGIAS DE LA INFORMACION SECTOR PAR	DEUDORA 32,057,088.77	4,100.00	3,419.68	32,057,769.09
124412	AUTOMOVILES Y EQUIPO TERRESTRE SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 7,802,783.84	0.00	0.00	7,802,783.84
124652	EQUIPO DE COMUNICACIÓN Y TELECOMUNICACIÓN SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 1,124,572.06	0.00	0.00	1,124,572.06
124662	EQUIPO DE GENERACIÓN ELÉCTRICA, APARATOS Y ACCESORIOS ELÉCTR	DEUDORA 3,899,999.99	0.00	0.00	3,899,999.99
124672	HERRAMIENTAS Y MÁQUINAS-HERRAMIENTA SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 513,975.93	0.00	0.00	513,975.93
12512	SOFTWARE SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 3,564,294.06	0.00	0.00	3,564,294.06
12612	DEPRECIACION ACUMULADA DE BIENES INMUEBLES SECTOR PARAESTATA	ACREEDORA 46,639,855.34	0.00	318,763.89	46,958,619.23
12622	DEPRECIACION ACUMULADA DE INFRAESTRUCTURA SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 1,055,421.59	0.00	4,848.75	1,060,270.34
12632	DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE BIENES MUEBLES SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 57,632,958.70	3,419.68	431,399.47	58,060,938.49
12652	AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS INTANGIBLES SECTOR PARAEST	ACREEDORA 833,496.29	0.00	14,183.24	847,679.53
12742	ANTICIPOS A LARGO PLAZO SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 11,753,826.85	0.00	0.00	11,753,826.85
12792	OTROS ACTIVOS DIFERIDOS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 22,877.00	0.00	0.00	22,877.00
21112	SERVICIOS PERSONALES POR PAGAR A CORTO PLAZO SECTOR PARAESTA	ACREEDORA 27,495,099.51	21,836,443.25	23,743,091.67	29,401,747.93
21122	PROVEEDORES POR PAGAR A CORTO PLAZO SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 449,340,719.48	117,808,465.92	182,911,482.90	514,443,736.46
21152	TRANSFERENCIAS OTORGADAS POR PAGAR A CORTO PLAZO SECTOR PARA	ACREEDORA 2,055,232.61	0.00	0.00	2,055,232.61
21172	RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO SECTOR	ACREEDORA 3,314,336.39	3,742,225.64	6,644,898.15	6,217,008.90
21912	INGRESOS POR CLASIFICAR SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 67,446,456.51	0.00	0.00	67,446,456.51
21992	OTROS PASIVOS CIRCULANTES SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 137,812,763.75	14,736,458.89	48,634,999.80	171,711,304.66
22292	OTROS DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 943,898.28	0.00	0.00	943,898.28
22692	OTRAS PROVISIONES A LARGO PLAZO SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 977,643,634.33	0.00	6,956,531.67	984,600,166.00
3112	APORTACIONES SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 27187328,991.21	27,457,108.08	504,678,948.59	27664550,831.72
3122	DONACIONES DE CAPITAL SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 1142,183,612.05	0.00	4,100.00	1142,187,712.05
3222	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA -6705345,050.16	0.00	0.00	-6705345,050.16
32522	CAMBIOS POR ERRORES CONTABLES SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA -12,109,608.51	0.00	0.00	-12,109,608.51
42212	TRANSFERENCIAS INTERNAS Y ASIGNACIONES AL SECTOR PÚBLICO SEC	ACREEDORA 62,472,267.00	0.00	511,061,866.59	573,534,133.59
43112	INTERESES GANADOS DE VALORES, CRÉDITOS, BONOS Y OTROS SECTOR	ACREEDORA 10,817,485.90	164.13	568,049.41	11,385,371.18
43912	OTROS INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 929.26	0.00	0.00	929.26
43992	OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS VARIOS SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA 2488,761,263.18	0.00	62,083.13	2488,823,346.31
51112	REMUNERACIONES AL PERSONAL DE CARÁCTER PERMANENTE SECTOR PAR	DEUDORA 74,340,064.30	20,633,398.69	0.00	94,973,462.99
51142	SEGURIDAD SOCIAL SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 13,013,426.53	944,591.78	0.00	13,958,018.31
51152	OTRAS PRESTACIONES SOCIALES Y ECONÓMICAS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 83,956,761.92	6,420,773.57	0.00	90,377,535.49
51212	MATERIALES DE ADMINISTRACIÓN, EMISIÓN DE DOCUMENTOS Y ARTÍCULO	DEUDORA 5,683,469.78	1,350,513.15	0.00	7,033,982.93
51222	ALIMENTOS Y UTENSILIOS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 252,691.27	61,498.40	0.00	314,189.67
51242	MATERIALES Y ARTÍCULOS DE CONSTRUCCIÓN Y REPARACIÓN SECTOR PA	DEUDORA 2,538,229.19	159,968.78	0.00	2,698,197.97
51252	PRODUCTOS QUÍMICOS, FARMACÉUTICOS Y DE LABORATORIO SECTOR PA	DEUDORA 567,281.93	0.00	0.00	567,281.93
51262	COMBUSTIBLES, LUBRICANTES Y ADITIVOS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA 695,987.44	137,039.11	0.00	833,026.55
51272	VESTUARIO, BLANCOS, PRENDAS DE PROTECCIÓN Y ARTÍCULOS DEPORT	DEUDORA 73,156.19	0.00	0.00	73,156.19
51292	HERRAMIENTAS, REFACCIONES Y ACCESORIOS MENORES SECTOR PARAES	DEUDORA 735,789.01	840,830.08	0.00	1,576,619.09

Balanza de Comprobacion

Ejercicio : 2022

De Diciembre a Diciembre

Cuenta Contable	Naturaleza	Saldo Inicial	Cargos	Abonos	Saldo Final	
51312	SERVICIOS BÁSICOS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	2,604,101.12	400,446.70	0.00	3,004,547.82
51322	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	140,000.00	14,000.00	0.00	154,000.00
51332	SERVICIOS PROFESIONALES, CIENTÍFICOS Y TÉCNICOS Y OTROS SERVI	DEUDORA	24,231,822.52	3,566,066.88	0.00	27,797,889.40
51342	SERVICIOS FINANCIEROS, BANCARIOS Y COMERCIALES SECTOR PARAES	DEUDORA	12,395,358.85	324,250.48	0.00	12,719,609.33
51352	SERVICIOS DE INSTALACIÓN, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSER	DEUDORA	17,876,022.21	8,361,970.65	0.00	26,237,992.86
51372	SERVICIO DE TRASLADO Y VIÁTICOS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	478,400.00	106,090.00	0.00	584,490.00
51382	SERVICIOS OFICIALES SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	8,003,635.87	2,570,893.97	0.00	10,574,529.84
51392	OTROS SERVICIOS GENERALES SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	34,187,836.21	4,313,962.81	0.00	38,501,799.02
52412	AYUDAS SOCIALES A PERSONAS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	272,297,027.53	47,076,714.59	0.00	319,373,742.12
52442	AYUDAS POR DESASTRES NATURALES Y OTROS SINIESTROS SECTOR PAR	DEUDORA	39,045,500.00	0.00	0.00	39,045,500.00
55132	DEPRECIACIÓN DE BIENES INMUEBLES SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	3,187,638.90	318,763.89	0.00	3,506,402.79
55152	DEPRECIACIÓN DE BIENES MUEBLES SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	4,363,798.80	436,248.22	0.00	4,800,047.02
55172	AMORTIZACIÓN DE ACTIVOS INTANGIBLES SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	141,832.40	14,183.24	0.00	156,015.64
55912	GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	382.80	0.00	0.00	382.80
55932	BONIFICACIONES Y DESCUENTOS OTORGADOS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	340,151,280.82	0.00	0.00	340,151,280.82
55992	OTROS GASTOS VARIOS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	9,165,986.20	6,971,547.37	0.00	16,137,533.57
7712	CONTROL DE OPERACIONES AJENAS DEUDORAS SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	809,232,581.04	3,111,843.37	34,571,460.35	777,772,964.06
7722	CONTROL DE OPERACIONES AJENAS ACREEDORAS SECTOR PARAESTATAL	ACREEDORA	809,232,581.04	34,571,460.07	3,111,843.09	777,772,964.06
8112	LEY DE INGRESOS ESTIMADA	DEUDORA	3700,209,002.00	0.00	0.00	3700,209,002.00
8122	LEY DE INGRESOS POR EJECUTAR	ACREEDORA	870,524,002.06	0.00	0.00	870,524,002.06
8132	MODIFICACIONES A LA LEY DE INGRESOS ESTIMADA	DEUDORA	68,392,517.65	0.00	0.00	68,392,517.65
8142	LEY DE INGRESOS DEVENGADA	ACREEDORA	0.00	0.00	0.00	0.00
8152	LEY DE INGRESOS RECAUDADA	ACREEDORA	2898,077,517.59	0.00	0.00	2898,077,517.59
8212	PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	ACREEDORA	3700,209,002.00	0.00	0.00	3700,209,002.00
8222	PRESUPUESTO DE EGRESOS POR EJERCER	DEUDORA	2196,866,981.19	0.00	0.00	2196,866,981.19
8232	MODIFICACIONES AL PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	ACREEDORA	68,392,517.65	0.00	0.00	68,392,517.65
8242	PRESUPUESTO DE EGRESOS COMPROMETIDO SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	0.00	0.00	0.00	0.00
8252	PRESUPUESTO DE EGRESOS DEVENGADO SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	0.00	0.00	0.00	0.00
8262	PRESUPUESTO DE EGRESOS EJERCIDO	DEUDORA	0.00	0.00	0.00	0.00
8272	PRESUPUESTO DE EGRESOS PAGADO SECTOR PARAESTATAL	DEUDORA	1571,734,538.46	0.00	0.00	1571,734,538.46
			52051764,080.21	2330,854,183.41	1261,862,838.72	53120755,424.90
			52051764,080.21	220,155,745.66	1289,147,090.35	53120755,424.90
			0.00	2551,009,929.07	2551,009,929.07	0.00