NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. Introducción:

El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero, es un Organismo dedicado a promover, ejecutar y ser la fuente de ahorro, subsidio y crédito para la vivienda, así como ser el medio para llevar a cabo los procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra en los predios ubicados en asentamientos humanos irregulares, propiedad estatal, municipal o privada a favor de sus ocupantes.

Establecer una política social, en la que el Instituto fortalezca y consolide el patrimonio familiar a través de la vivienda y la titulación de lotes, cumpliendo en todo momento con los valores de toda institución pública, como son la honestidad transparencia, responsabilidad, ética gubernamental, capacidad de respuesta y solución a los problemas.

2. Describir el panorama Económico y Financiero:

El instituto al inicio del ejercicio estimo Ingresos Propios de **$10´818,139.16** y una Aportación Estatal a través de Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Publico de **$ 24´420,100.69** de los cuales ambos importes se proyectaron para Gasto Corriente y de Capital; al cierre del ejercicio de enero-diciembre del 2020, se recaudaron **$ 6'726,023.10** de Ingresos Propios y **$ 25'528,924.93** de Transferencias internas, así mismo se realizaron cobros de lotes ubicados en colonias cuyos terrenos fueron expropiados, por la cantidad de **$ 1´398,196.10** registrando este monto en la cuenta **2112 Acreedores Diversos** utilizándose esta como cuenta control. Sin embargo y debido a la situación económica que padece año con año este Instituto, se ha visto en la necesidad de hacer uso de estos recursos para cubrir principalmente las nóminas de los trabajadores, ya que el Gobierno del Estado subsidia solamente al personal de base dejando fuera al personal de confianza y supernumerario.

3. Autorización y antecedentes:

Mediante decreto número 245 del 17 de julio de 1982, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 68, se creó el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de Desarrollo Urbano de Guerrero, (INDESUR) y su objetivo era: Promover y ejecutar planes y programas de desarrollo urbano, tendientes a satisfacer la demanda del suelo, regular su mercado, regularizar la tenencia de la tierra y construir obras de infraestructura y equipamiento urbano.

En el año de 1984, el Ejecutivo del Estado crea el Organismo Público Descentralizado, Instituto de Vivienda de Guerrero (INVIGRO), publicado en el Periódico Oficial número 30 de fecha 13 de abril de 1984.

En el año de 1987, se incorpora el Instituto de Desarrollo Urbano de Guerrero (INDESUR), al Instituto de Vivienda de Guerrero (INVIGRO), decreto que se publicó en el Periódico Oficial número 51 de fecha 12 de julio de 1987.

En el mismo año de 1987, se crea la Ley de Vivienda Social y de Fraccionamientos Populares, en donde se crea el Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero (INVISUR), como Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, quedando abrogados los decretos anteriormente citados.

En el año 2004, se abroga la Ley de Vivienda Social y de Fraccionamientos Populares, y se expide la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero número 573, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de fecha 14 de diciembre de 2004, siendo esta Ley la que rige actualmente las funciones del Organismo.

4. Organización y Objeto Social:

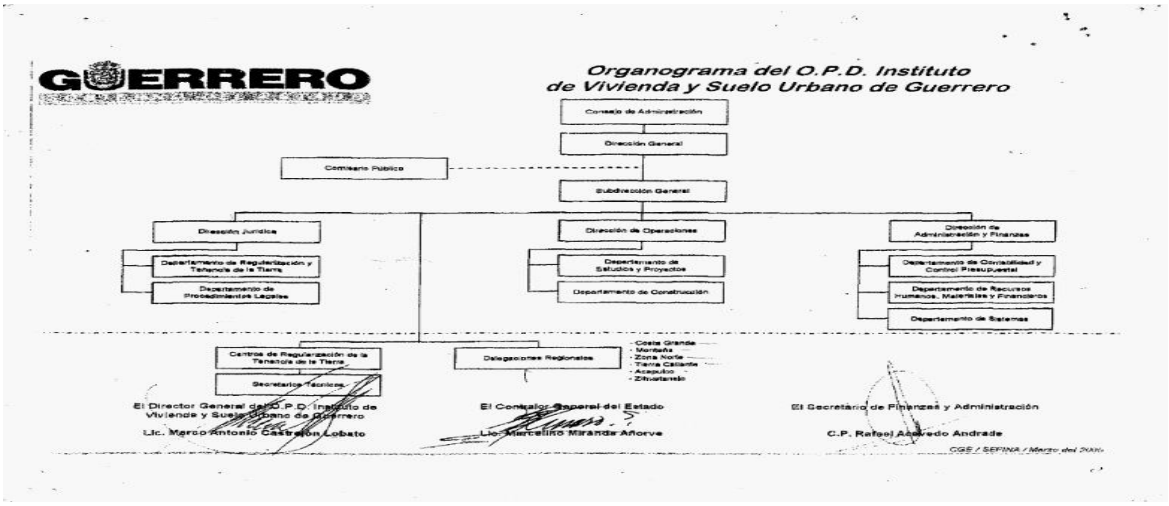
a) **Misión**: El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero, es un Organismo dedicado a promover, ejecutar y ser la fuente de ahorro, subsidio y crédito para la vivienda, así como ser el medio para llevar a cabo los procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra en los predios ubicados en asentamientos humanos irregulares, propiedad estatal, municipal o privada a favor de sus ocupantes.
Visión: Establecer una política social, en la que el Instituto fortalezca y consolide el patrimonio familiar a través de la vivienda y la titulación de lotes, cumpliendo en todo momento con los valores de toda institución pública, como son la honestidad transparencia, responsabilidad, ética gubernamental, capacidad de respuesta y solución a los problemas.

b) El régimen fiscal en el que tributa este Organismo se funda en el Título III de la Ley de ISR **"Persona Moral con Fines no Lucrativos"** .

c) Sus principales obligaciones ante la Secretaria de Hacienda y Crédito Público y la Secretaria de Finanzas y Administración del Estado de Guerrero son las siguientes:

- Presentar la declaración y pago provisional mensual de las retenciones de Impuesto Sobre la Renta (ISR) realizadas por pagos de sueldos y salarios, asimilables a salarios, por servicios profesionales y por rentas de bienes inmuebles.
- Presentar la declaración y pago mensual del 2% de Remuneraciones al trabajo Personal con sus respectivos impuestos adicionales.
- El personal de este Instituto se encuentra afiliado al Instituto Mexicano del Seguro Social, por tanto, está obligado al pago de las Cuotas Obrero-Patronales y cuotas al INFONAVIT.

d) La estructura organizacional actualmente se integra primordialmente por la Dirección General con sus Direcciones de Administración y Finanzas, Operaciones, Jurídica y ocho unidades administrativas (Oficina Central y Delegaciones de Chilpancingo, Iguala, Acapulco, Tlapa, Zihuatanejo, Altamirano y un Centro de Regularización de la Tenencia de la Tierra en Acapulco).



5. Bases de Preparación de los Estados Financieros:

Este Instituto de Vivienda no cuenta con un Sistema de Contabilidad Gubernamental Armonizado, lo cual ha limitado en gran medida que no se apegue a las normas emitidas por el Consejo de Armonización Contable, ya que se continua generando la Información Financiera con el Sistema contable denominado SIC (Sistema Integral de Contabilidad), que desde el año 2008 fue asignado a las diferentes entidades del Sector Paraestatal, a través de la Secretaria de Finanzas y Administración del Estado de Guerrero; por lo antes señalado la Información solicitada para la integración de los Informes Financieros Semestrales y Cuenta Pública de cada Ejercicio Fiscal, se ha elaborado de manera manual puesto que el sistema no emite la información contable, presupuestaria y programática como lo establece el artículo 46 fracciones I, II, III y IV. de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

Actualmente el Instituto está en proceso de implementación de las herramientas necesarias que permitan el adecuado funcionamiento de un Sistema de Contabilidad Gubernamental Armonizado, en coordinación con el Instituto de Desarrollo Tecnológico (INDETEC).

No obstante, y a pesar de la falta de un Sistema de Contabilidad Gubernamental Armonizado, el Instituto en el ámbito de su operación se ha apegado a cumplir con la normatividad aplicable para el reconocimiento, valuación y revelación de los diferentes rubros de la Información Financiera.

Los Postulados Básicos de la Contabilidad Gubernamental actualmente son los que rigen al Sistema de Contabilidad Gubernamental, sin embargo, al cierre de este mes no se han podido aplicar, ya que como se ha mencionado todavía no se cuenta con un sistema de contabilidad armonizado, pero tratando de cumplir con estos preceptos se aplican los siguientes:

1) **Sustancia Económica. -** Por el reconocimiento contable de las transacciones, transformaciones internas y otros eventos, que afectan económicamente al ente público.

2) **Ente Público. -** Por la determinación de los objetivos en su ámbito de acción y sus limitaciones, con atribuciones para asumir derechos y contraer obligaciones.

3) **Existencia Permanente. -** La actividad está establecida por tiempo indefinido, salvo disposición legal en la que se especifique lo contrario.

4) **Revelación Suficiente. -** Los estados y la información financiera muestran amplia y claramente la situación financiera y los resultados del ente público.

5) **Importancia Relativa. -** La información muestra aspectos importantes de la entidad que fueron reconocidos contablemente.

6) **Registro e Integración Presupuestaria. -** De momento y al no contar con un Sistema Contable Armonizado el actual limita la integración de la información presupuestaria ya que no se encuentra integrada en la contabilidad.

7) **Consolidación de la Información Financiera. -** El sistema actual solo consolida la información en el Estado de Situación Financiera, Estado de Actividades y el Estado de Variación en la Hacienda Pública.

8) **Devengo Contable. -** Los gastos se consideran devengados desde el momento que se formalizan las transacciones, mediante la recepción de los servicios o bienes a satisfacción, independientemente de la fecha de pago.

9) **Valuación. -** Todos los eventos que afecten económicamente a este instituto se cuantifican en términos monetarios y se registrarán al costo histórico o al valor económico más objetivo registrándose en moneda nacional.

10) **Dualidad Económica. -** Este ente público reconoce en la contabilidad, la representación de las transacciones y algún otro evento que afecte su situación financiera, su composición por los recursos asignados para el logro de sus fines y por sus fuentes, conforme a los derechos y obligaciones.

11) **Consistencia. -** A operaciones similares corresponde un mismo tratamiento contable, el cual permanece a través del tiempo, en tanto no cambie la esencia económica de las operaciones, lo cual permite la comparabilidad en la presentación de las operaciones por consiguiente refleja con veracidad la situación financiera.

6. Políticas de Contabilidad Significativas:

a) Bienes Muebles

Se registran a su costo de adquisición en cuentas de Activo no circulante con un monto mayor a 70 veces el valor diario de la Unidad de medida Actualizada (UMA), o al gasto si es menor a 70 veces el valor diario de la UMA.

b) Depreciación

El método de depreciación adoptado para los Bienes Muebles y otros activos es el de línea recta, sobre saldos mensuales a partir del mes siguiente al de adquisición, aplicando las siguientes tasas anuales:

Edificios e Instalaciones	3.3%
Muebles de Oficina y Estantería	10%
Muebles, Excepto de Oficina y Estantería	10%
Equipo de Cómputo y de Tecnologías de la Información	33.3%
Otros Mobiliarios y Equipos de Administración	10%
Cámaras Fotográficas y de Video	33.3%
Automóviles y Equipo Terrestre	20%
Maquinaria y Equipo de Construcción	10%

Sistemas de Aire Acondicionado y Calefacción	10%
Equipo de Comunicación y Telecomunicación	10%
Herramientas y Maquinas-Herramientas	10%
Otros Equipos	10%

c) Inversiones en valores de inmediata realización

Se registran a su valor nominal y comprenden efectivo, saldos bancarios e inversiones en acciones, cabe mencionar que en este mes no hay inversiones en valores.

d) Prima de antigüedad e Indemnización al personal

En relación a esta política de contabilidad en los estados financieros al 31 de Diciembre 2020, a la fecha los pasivos contingentes que realmente se tiene un estatus de demanda laboral ante las instancias correspondientes, se registran en cuentas de orden.

e) Otras provisiones

Este Instituto anualmente registra en la cuenta de 5211 Gastos de Administración y 1235 Provisión para Cuentas Incobrables de la Balanza de Comprobación una provisión de cuentas de Activo no Circulante tomando como base los saldos finales al cierre del ejercicio en este caso 2020 de las cuentas **1220 Contratos de Terrenos por Cobrar, 1223Doctos por Cobrar por Créditos de Vivienda y 1228 Deudores Diversos** (solo Delegación Chilpancingo) aplicando un porcentaje del 10% sobre los mismos, a fin de afectar subcuentas que se consideren incobrables en el ejercicio inmediato posterior.

f) Gastos financieros

El Instituto actualmente no tiene contratada deuda alguna que pueda generar gastos financieros por intereses de préstamos a corto o a largo plazo.

g) Reclasificaciones y Depuración de Saldos

En este periodo de Enero a Diciembre del 2020 se realizaron Reclasificaciones y depuraciones de saldos por errores contables o por antigüedad de saldos afectando con ello mismas cuentas o invariablemente a la cuenta 3117 Remanente y Déficit de Ejercicios Anteriores.

7. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario:

Las transacciones en monedas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente en la fecha que se realizan. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se convierten a moneda nacional a los tipos de cambio de divisas extranjeras.

Las pérdidas y las utilidades cambiarias, se cargan y abonan respectivamente al resultado del ejercicio.

El Instituto actualmente no tiene contratadas cuentas bancarias que impliquen el manejo de moneda extranjera.

8. Reporte Analítico del Activo:

a) Bienes Muebles

Se registran a su costo de adquisición en cuentas de Activo no circulante con un monto mayor a 70 veces el valor diario de la Unidad de medida Actualizada (UMA), o al gasto si es menor a 70 veces el valor diario de la UMA.

b) Depreciación

El método de depreciación adoptado para los Bienes Muebles y otros activos es el de línea recta, sobre saldos mensuales a partir del mes siguiente al de adquisición, aplicando las siguientes tasas anuales:

Edificios e Instalaciones	3.3%
Muebles de Oficina y Estantería	10%
Muebles, Excepto de Oficina y Estantería	10%
Equipo de Cómputo y de Tecnologías de la Información	33.3%
Otros Mobiliarios y Equipos de Administración	10%
Cámaras Fotográficas y de Video	33.3%
Automóviles y Equipo Terrestre	20%
Maquinaria y Equipo de Construcción	10%
Sistemas de Aire Acondicionado y Calefacción	10%
Equipo de Comunicación y Telecomunicación	10%
Herramientas y Maquinas-Herramientas	10%
Otros Equipos	10%

c) Desmantelamiento de activos, procedimientos, implicaciones, efectos contables:

Para el desmantelamiento o baja de los activos se levantan actas circunstanciadas de bienes muebles para baja en la cual se enlistan todos y cada uno de los activos que causan baja por diversas circunstancias, así mismo en dicho documento firman los funcionarios que en ella intervienen (Director General Subdirectora General y Encargada de la Dirección de Administración y Finanzas y por parte de la Secretaria de la Contraloría y Transparencia Gubernamental el Comisario Publico.

d) Administración de activos; planeación con el objetivo de que el ente los utilice de manera más efectiva se realizan Resguardos individuales para cada trabajador que se le asigna un bien mueble, asi mismo por lo regular cada tres meses se realizan inventarios de todos los bienes muebles.

9. Fideicomisos, Mandatos y Análogos:

Este Organismo Público Descentralizado no celebro contrato alguno con ningún Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1° de Enero al 31 de Diciembre del 2020, por lo que no se presenta ninguna información al respecto.

10. Reporte de la Recaudación:

Al cierre del periodo de enero-diciembre del 2020, se recaudaron **$ $ 6'726,023.10** de Ingresos Propios y **$ 25'528,924.93** de Transferencias internas, así mismo se realizaron cobros de lotes ubicados en colonias cuyos terrenos fueron expropiados, por la cantidad de **$ 1´398,196.10** registrando este monto en la cuenta **2112 Acreedores Diversos** utilizándose esta como cuenta control.

El instituto al inicio del ejercicio estimo Ingresos Propios de **$ 10´818,139.16** y una Aportación Estatal a través de Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Publico de **$ 24´420,100.69** de los cuales ambos importes se proyectaron para Gasto Corriente y de Capital;

11. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda:

Este organismo no tiene endeudamiento de ningún tipo, con instituciones bancarias o financieras

12. Calificaciones otorgadas:

No aplica ya que al cierre del ejercicio este Instituto no tiene endeudamiento de ningún tipo, con instituciones bancarias o financieras

13. Proceso de Mejora:

Políticas de Ingresos: De los ingresos diarios percibidos en las Delegaciones, se hará un corte de caja a las 14:00 hrs conjuntamente con el responsable del área administrativa y deberán
depositarse a las cuentas bancarias autorizadas

Los ingresos captados el último día hábil del mes, se depositarán sin excepción; el mismo día para cumplir con las disposiciones fiscales en la materia.

El responsable de la caja, reportará diariamente los ingresos captados al área administrativa de cada Delegación y estos a su vez a la Dirección de Administración y Finanzas, así como al Departamento de Contabilidad y Control Presupuestal.

Se realizan periódicamente arqueos de caja.

El área administrativa de cada Delegación elaborará un reporte de los ingresos captados en el mes, y deberá enviarlo a la Dirección de Administración y Finanzas, así como al Departamento de Contabilidad y Control Presupuestal, de forma impresa y electrónica.

14. Información por Segmentos:

Este Organismo Público revela la información financiera de manera segmentada debido a la diversidad de las actividades y operaciones que realiza; ante la Secretaria de Finanzas al cierre de cada mes del ejercicio fiscal de que se trate, así como para el portal de Transparencia cada trimestre y para las sesiones de Consejo técnico cada cuatrimestre.

Consecuentemente, esta información contribuye al análisis más preciso de la situación financiera.

15. Eventos Posteriores al Cierre:

Este Organismo Público no realizó ningún evento posterior al cierre del periodo fiscal 2020.

16. Partes Relacionadas:

Bajo protesta de decir verdad, declaramos que el Instituto de Vivienda y Suelo Urbano, al 31 de diciembre de 2020, no existen partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones financieras y operativas.

Asimismo, declaramos que esta información corresponde con los registros financieros y contables al 31 de diciembre de 2020.

17. Responsabilidad sobre la presentación razonable de los Estados Financieros:

Estas notas son parte integrante de los Estados Financieros que le anteceden y "Bajo protesta de decir verdad, declaramos que los Estados Financieros y sus notas son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor".

Elaborado por	Revisado por	Autorizado por
L.C. Oscar Castro Bautista **Jefe del Depto. de Contabilidad y Control Presupuestal**	**L.C. Elvira Villegas Santiago** **Directora de Admón. y Finanzas**	**Lic. Celso Atrisco Nava** **Director General**