

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los tres tipos de notas que acompañan a los Estados Financieros, a saber:

- a) Notas de gestión administrativa,
- b) Notas de desglose, y
- c) Notas de memoria (cuentas de orden).

a) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Estas Notas tienen como objetivo la revelación del contexto y de los aspectos económico-financieros más relevantes que influyeron en las decisiones del período, y que deberán ser considerados en la elaboración de los estados financieros para la mayor comprensión de los mismos y sus particularidades.

De esta manera, se informan y explican las condiciones relacionadas con la información financiera de cada período de gestión; además, de exponer aquellas políticas que podrían afectar la toma de decisiones en períodos posteriores.

1. Autorización e Historia

Se informará sobre:

- a) Fecha de creación del ente público y Principales cambios en su estructura.

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

2. Panorama Económico y Financiero

Se informará sobre las principales condiciones económico-financieras:

El instituto al inicio del ejercicio estimo Ingresos Propios de \$ 14'087,871.87 y una Aportación Estatal a través de Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público de \$ 46'670,293.60 de los cuales ambos importes se proyectaron para Gasto Corriente y de Capital; al cierre del periodo enero-octubre del 2025, se recaudaron \$ 5,748,201.89 de Ingresos Propios y \$ 36,362,643.30 de Transferencias internas, así mismo se realizaron cobros de lotes ubicados en colonias cuyos terrenos fueron expropiados, por la cantidad de \$ 679,151.44 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. Organización y Objeto Social

Se informará sobre:

a) Objeto social y Principal actividad.

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.

b) Principal Actividad

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.

c) Ejercicio fiscal.

Se informa del ejercicio fiscal 2025

d) Régimen jurídico.

El régimen fiscal en el que tributa este Organismo se funda en el Título III de la Ley de ISR "603" **Personas Morales con Fines no Lucrativos.**

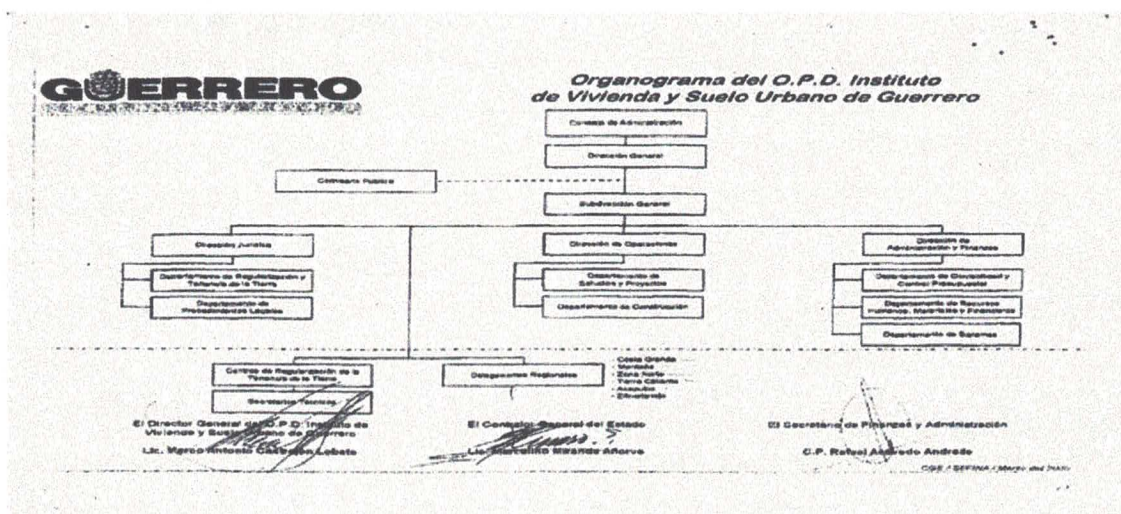
d) Consideraciones fiscales del ente: revelar el tipo de contribuciones que esté obligado a pagar o retener.

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 DIOT (Declaración Informativa de Operaciones con Terceros)
- Presentar la declaración y pago mensual del 3% 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.

f) Estructura organizacional básica.

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).



- g) Fideicomisos de los cuales es fideicomitente o fideicomisario, y contratos análogos, incluyendo mandatos de los cuales es parte.
No aplicable.

4. Bases de Preparación de los Estados Financieros

Se informará sobre:

- a) Se ha observado la normatividad emitida por el CONAC y las disposiciones legales aplicables de acuerdo a lo siguiente:

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 continúa 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 Secretaría 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).

- b) 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

La normatividad aplicada para el reconocimiento, valuación y revelación de los diferentes rubros de la información financiera, así como las bases de medición utilizadas para la elaboración de los estados financieros; por ejemplo: costo histórico, valor de realización, valor razonable, valor de recuperación o cualquier otro método empleado y los criterios de aplicación de los mismos.

Los estados financieros se preparan con base a lo establecido por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) y a las Normas de Información Financiera (NIF), las principales reglas de registro y valoración del patrimonio, Ley General de Contabilidad Gubernamental, y la de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

- c) Postulados básicos de Contabilidad Gubernamental (PBCG).

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

El Instituto de Vivienda prepara su información financiera como lo establecen los postulados de contabilidad gubernamental, emitido por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) y la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

La contabilidad está preparada en un marco conceptual que representa los conceptos fundamentales para la elaboración de normas, la contabilización, valuación y presentación de la información financiera confiable y comparable para satisfacer las necesidades del órgano.

Los postulados básicos de contabilidad gubernamental tienen como objetivo sustentar técnicamente la contabilidad gubernamental, así como organizar la efectiva sistematización que permite la obtención veraz, clara y concisa.

- d) Normatividad supletoria. En caso de emplear varios grupos de normatividades (normatividades supletorias), deberá realizar la justificación razonable correspondiente, su alineación con los PBCG y a las características cualitativas asociadas descritas en el Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental (MCCG) y sus modificaciones.

El INVISUR, trata de aplicar de manera supletoria las Normas de Información Financiera (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y desarrollo de las Normas de Información Financiera, A.C. las cuales sustituyen a los principios de contabilidad generalmente aceptados, utilizados anteriormente en la preparación de la información financiera.

- e) Para las entidades que por primera vez estén implementando la base de devengado de acuerdo a la Ley de Contabilidad, deberán:

- Revelar las nuevas políticas de reconocimiento;

Los registros contables del INVISUR se llevan a cabo con base acumulativa.

El ingreso devengado, al momento que se realiza cuando existe jurídicamente el derecho de cobro de bienes y servicios y Transferencias.

El gasto devengado, momento contable que refleja el reconocimiento de una obligación de pago que tiene el Instituto.

- Su plan de implementación;

El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero, trata de apegarse a la normatividad establecida por la Ley General de Contabilidad Gubernamental, y al MCG, en cuanto a implementar la política del gasto e ingreso devengado.

- Revelar los cambios en las políticas, la clasificación y medición de las mismas, así como su impacto en la información financiera, y

La observancia de las políticas en materia de control de gasto que el Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero, ha observado, se encuentra sustentada a través de la capacitación continua al personal de la Dirección de Administración y Departamento de Contabilidad que maneja el control y registro contable, patrimonial y presupuestario de los recursos públicos recibidos; con temas relevantes en materia de contabilidad gubernamental, aspectos generales de contabilidad, reglas de los registros contables y presupuestarios, auditoría, PBR, recursos humanos, control patrimonial, adquisición de bienes y servicios, obra pública e ingresos estatales y federales, con el fin de lograr su adecuada armonización, además de contribuir a medir la transparencia, eficacia, economía y eficiencia del proceso presupuestario; y de esta manera preparar los estados financieros apegado a la normatividad vigente que establece el CONAC.

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO
Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0016

5. Políticas de Contabilidad Significativas

Son los principios, bases, reglas y procedimientos específicos adoptados por el ente público en la elaboración y presentación de sus estados financieros.

El ente público seleccionará y aplicará sus políticas contables de manera congruente para transacciones, otros eventos y condiciones que sean similares.

Se informará sobre:

- a) Actualización: se informará del método utilizado para la actualización del valor de los activos, pasivos y Hacienda Pública/Patrimonio y las razones de dicha elección. Así como informar de la desconexión o reconexión inflacionaria.

De conformidad con los lineamientos contenidos en la Ley de contabilidad gubernamental y sus documentos de adecuaciones emitidos por el Consejo Nacional de Armonización contable (CONAC), los estados financieros se basan en el Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental, el cual, es la base para establecer los criterios contables y así facilitar el registro, seguimiento, evaluación y fiscalización de la operación de ingresos, gastos, activos, pasivos y control patrimonial para permitir una efectiva transparencia en la rendición de cuenta.

Las principales políticas contables utilizadas por este Instituto son:

- 1) Gastos de funcionamiento y transferencias: Los gastos en desempeño de la operatividad del Instituto, contabilizándose por momento contable del devengado, finalizando con el pagado cuando se realiza la transacción bancaria. Ya que aun no se implementa el Sistema de Contabilidad
- 2) Ingresos y otros beneficios: Los ingresos se registran de manera simultánea, y son las aportaciones recibidas por la secretaria de Finanzas del Gobierno del Estado de Guerrero, y los ingresos propios derivado de la prestación de servicios por ejemplo el cobro de escrituras, servicios de regularización y otros servicios del invisur.
- 3) Cuentas por pagar a corto plazo: El pasivo se registra al momento de recibir bienes o servicios, el cual se devenga y se liquida preferentemente en el mismo mes.
- 4) Bienes muebles: Se encuentra registrado a costo histórico de adquisición.
- 5) Deudores diversos: Representa el monto de los derechos de cobro, y se registran a valor histórico en la fecha que fue aprobada la operación.
- 6) Inversiones temporales: Corresponden a contratos de inversión en instituciones bancarias que se presentan con los rendimientos generados al cierre del periodo contable.

- b) Informar sobre la realización de operaciones en el extranjero y de sus efectos en la información financiera gubernamental, considerando entre otros el importe de las variaciones cambiarias reconocidas en el resultado (ahorro o desahorro).

No aplicable

- c) Método de valuación de la inversión en acciones de Compañías subsidiarias no consolidadas y asociadas.

No aplicable

- d) Sistema y método de valuación de inventarios y costo de lo vendido.

No aplicable

- e) Beneficios a empleados: revelar el cálculo de la reserva actuarial, valor presente de los ingresos esperados comparado con el valor presente de la estimación de gastos tanto de los beneficiarios actuales como futuros.

La Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado de Guerrero, al INVISUR y a su vez, el INVISUR transfiriere lo correspondiente al pago de nómina a cada uno de los trabajadores que integra la plantilla de este Instituto.

Derivado de la autonomía presupuestaria, el Consejo de Admón. y la Dirección General de este Instituto ha respetado todas las prestaciones sociales y económicas del personal basificado, así como del personal supernumerario, garantizando su pago puntual quincenal.

- f) Provisiones: objetivo de su creación, monto y plazo.

No aplicable

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO
Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0017

- g) Reservas: objetivo de su creación, monto y plazo.
- Indemnización al personal
Preveer los Pasivos Contingentes (demandas laborales) pendientes de pago.
 - Previsiones de carácter laboral.
Cubrir las medidas de incremento en percepciones, creación de plazas, aportaciones en términos de seguridad social u otras medidas de carácter laboral o económico de los servidores públicos que se aprueben en el Presupuesto de Egresos.

- h) Cambios en políticas contables y corrección de errores junto con la revelación de los efectos que se tendrá en la información financiera del ente público, ya sea retrospectivos o prospectivos.

El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero, adopta políticas en materia de contabilidad gubernamental, de conformidad con lo establecido en la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

- i) Reclasificaciones: se deben revelar todos aquellos movimientos entre cuentas por efectos de cambios en los tipos de operaciones.

Al cierre del periodo de enero a diciembre del 2025 se realizaron Reclasificaciones 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.
 Depuración y cancelación de saldos.

6. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario

Se informará sobre:

- a) Activos en moneda extranjera.
- b) Pasivos en moneda extranjera.
- c) Posición en moneda extranjera.
- d) Tipo de cambio.
- e) Equivalente en moneda nacional.

No aplicable

7. Reporte Analítico del Activo

Debe mostrar la siguiente información:

- a) Vida útil, porcentajes de depreciación y amortización utilizados en los diferentes tipos de activos, o el importe de las pérdidas por deterioro reconocidas.

CONCEPTO	VIDA UTIL	% DEPRECIACION
Bienes Inmuebles		
Terrenos	50	2
Edificios no habitacionales	30	3.3
Bienes Muebles		
MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN		
Muebles de oficina y Estantería	10	10
Equipo de Cómputo y de Tecnología de la Información.	3	33.3
Otros mobiliarios y Equipos de Administración	10	10
MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO		
Cámaras Fotográficas y de Video	3	33.3

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO
Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0018

VEHÍCULO Y EQUIPO DE TRANSPORTE		
Vehículo y equipo de transporte	5	20
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS		
Sistemas de Aire Acondicionado, calefacción y de refrigeración Industrial y comercial	10	10
Equipo de Comunicación y Telecomunicación	10	10
Equipos de generación eléctrica, aparatos y accesorios eléctricos	10	10
Herramientas y Máquinas-Herramienta	10	10
ACTIVOS INTANGIBLES		
Software	10	10
Total Depreciaciones y amortización		\$ 51,385.04

- b) Cambios en el porcentaje de depreciación y amortización y en el valor de los activos ocasionado por deterioro.
No aplicable
- c) Importe de los gastos capitalizados en el ejercicio, tanto financieros como de investigación y desarrollo.
No aplicable
- d) Riesgos por tipo de cambio o tipo de interés de las inversiones financieras.
No aplicable
- e) Valor en el ejercicio de los bienes construidos por la entidad.
No aplicable
- f) Otras circunstancias de carácter significativo que afecten el activo, tales como bienes en garantía, señalados en embargos, litigios, títulos de inversiones entregados en garantías, baja significativa del valor de inversiones financieras, etc.
No aplicable
- g) 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, Director de Administración y Finanzas y por parte de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia Gubernamental el Comisario Publico, Para este periodo no hubo baja d ebienes Muebles.

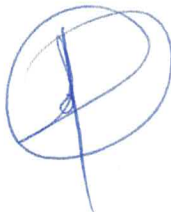
- h) Administración de activos; planeación con el objetivo de que el ente los utilice de manera más efectiva.

Se realizan Resguardos individuales para cada trabajador que se le asigna un bien mueble, así mismo por lo regular cada tres meses se realizan inventarios de todos los bienes muebles.

8. Fideicomisos, Mandatos y Análogos

Se deberá informar:

- a) Por ramo administrativo que los reporta.
No Aplicable




- b) Enlistar los de mayor monto de disponibilidad, relacionando aquéllos que conforman el 80% de las disponibilidades.

Este Organismo Público Descentralizado no celebro contrato alguno con ningún Fideicomiso durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre del 2025, por lo que no se presenta ninguna información al respecto

9. Reporte de la Recaudación

- a) Análisis del comportamiento de la recaudación correspondiente al ente público o cualquier tipo de ingreso, de forma separada los ingresos locales de los federales.

Al cierre del periodo enero-noviembre del 2025, se recaudaron \$ **5,748,201.89** de Ingresos Propios y \$ **36,362,643.30** de Transferencias internas, así mismo se realizaron cobros de lotes ubicados en colonias cuyos terrenos fueron expropiados, por la cantidad de \$ **679,151.44** registrando este monto en la cuenta **2112 Acreedores Diversos** utilizándose esta como cuenta control.

El instituto al inicio del ejercicio estimo Ingresos Propios de \$ **14'087,871.87** y una Aportación Estatal a través de Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Publico de \$ **46'670,293.60** de los cuales ambos importes se proyectaron para Gasto Corriente y de Capital;

- b) Proyección de la recaudación e ingresos en el mediano plazo.
No aplicable

10. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda

- a) Utilizar al menos los siguientes indicadores: deuda respecto al PIB y deuda respecto a la recaudación tomando, como mínimo, un periodo igual o menor a 5 años.
No aplicable
- b) Información de manera agrupada por tipo de valor gubernamental o instrumento financiero en la que se consideren intereses, comisiones, tasa, perfil de vencimiento y otros gastos de la deuda.
No Aplicable

11. Calificaciones otorgadas

Informar, tanto del ente público como cualquier transacción realizada, que haya sido sujeta a una calificación crediticia.

No aplicable

12. Proceso de Mejora

Se informará de:

- a) Principales Políticas de control interno.

El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano elaboró manuales y reglamentos en la que se ha establecido el sistema de control interno que incluye todas las áreas del organismo, mismos que están en revisionante las instancias correspondientes para su autorización y publicación.

- b) Medidas de desempeño financiero, metas y alcance.

Partiendo desde el punto de vista que el control interno es un proceso efectuado por la dirección de la administración y el resto del personal, diseñado con el objeto de proporcionar un grado de seguridad razonable en cuanto a la consecución de objetivos dentro de las siguientes categorías: eficacia y eficiencia de las operaciones confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y normas aplicables. Asi como la identificación y eliminación de los riesgos dentro de cada área del Instituto



13. Información por Segmentos

Este Instituto no recibe recursos que se deriven de fondos proveniente de la federación, es por eso que en su información financiera no detalla, de manera segmentada los diferentes fondos y programas que se manejen, proporcionando así, información financiera por fondos que se establecen en el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC).

Unicamente 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 y Ley General de Contabilidad Gubernamental cada trimestre y para las sesiones de Consejo técnico cada cuatrimestre.

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

14. Eventos Posteriores al Cierre

El ente público informará el efecto en sus estados financieros de aquellos hechos ocurridos en el período posterior al que informa, que proporcionan mayor evidencia sobre eventos que le afectan económicamente y que no se conocían a la fecha de cierre.

No aplicable

15. Partes Relacionadas

Se debe establecer por escrito que no existen partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones financieras y operativas.

El Consejo de Administracion de este instituto es la máxima autoridad, por lo que, son la única personalidad facultada para la toma de decisiones financieras y operativas, por lo que, Bajo protesta de decir verdad, declaramos que el Instituto de Vivienda y Suelo Urbano, al 31 de diciembre del 2025, 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 2025.

16. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable

La Información Contable deberá estar firmada en cada página de la misma e incluir al final la siguiente leyenda: "Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor".

Las notas anteriores son parte de los Estados Financieros emitidos al 31 de diciembre del 2025.

Elaboró

L.C. Oscar Castro Bautista
Jefe del Departamento de Contabilidad
Y Control Presupuestal

Revisó

GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO
Y SOBERANO DE GUERRERO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO
DIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

L.C. Elvira Villegas Santiago
Encargada de la Dirección de
Administración y Finanzas

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO
Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0021

b) NOTAS DE DESGLOSE

I) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

Ingresos y Otros Beneficios

Cuenta	Nombre de la cuenta	2025
4000	INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS	
4100	Ingresos de Gestión	5,478,065.30
4110	Impuestos	0
4120	Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	0
4130	Contribuciones de Mejoras	0
4140	Derechos	0
4150	Productos	0
4160	Aprovechamientos	0
4170	Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	5,478,065.30
	Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal, Fondos Distintos de Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	36,362,643.30
4210		
4211	Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal y Fondos Distintos de Aportaciones	0
4212	Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	36,362,643.30
4300	Otros Ingresos y Beneficios	270,136.59
4310	Ingresos Financieros	270,136.59
4320	Incremento por Variación de Inventarios	0
4330	Disminución del Exceso de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia	0
4340	Disminución del Exceso de Provisiones	0
4390	Otros Ingresos y Beneficios Varios	0
	Total de Ingresos y Otros Beneficios	42,110,845.19

Gastos y Otras Pérdidas:

Cuenta	Nombre de la cuenta	2025
5000	GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS	
5100	Gastos de Funcionamiento	49,216,252.36
5110	Servicios Personales	43,609,102.90
5120	Materiales y Suministros	384,451.22
5130	Servicios Generales	5,222,698.24
5500	Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias	51,385.04
5110	Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencia y Amortizaciones	51,385.04
5520	Provisiones	0
5530	Disminución de Inventarios	0
5590	Otros Gastos	0
5600	Inversión Pública	0
5610	Inversión Pública no Capitalizable	0
	Total de Gastos y Otras Pérdidas	49,267,637.40

II) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activo

Efectivo y Equivalentes

1. Se informará acerca de los fondos con afectación específica, el tipo y monto de los mismos; de las inversiones temporales se revelará su tipo y monto.

Fondos con Afectación Específica

Cuenta	Nombre de la cuenta	Tipo	Monto
1111	FONDO FIJO DE CAJA	Ingresos Propios	0.00
1114	BANCOS	Ingresos Propios	3,196,049.94
	Total		3,196,049.94

Derechos a recibir Efectivo y Equivalentes y Bienes o Servicios

2. Por tipo de contribución se informará el monto que se encuentre pendiente de cobro y por recuperar de hasta cinco ejercicios anteriores, asimismo se deberán considerar los montos sujetos a algún tipo de juicio con una antigüedad mayor a la señalada y la factibilidad de cobro.

Cuenta	Nombre de la cuenta	Tipo	Monto
1116	INVERSIONES FINANCIERAS	Mixto de comercialización	0.00
1228	DEUDORES DIVERSOS	Particulares	5,634,951.13
1229	DEUDORES POR GASTOS A COMPROBAR	Particulares	4,952,795.49
1232	FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	Particulares	0.00
	Total		10,587,746.62

- 3.- Se informará, de manera agrupada, los derechos a recibir efectivo y equivalentes, y bienes o servicios, (excepto cuentas por cobrar de contribuciones e inversiones financieras) en una desagregación por su vencimiento en días a 90, 180, menor o igual a 365 y mayor a 365. Adicionalmente, se informará de las características cualitativas relevantes que afecten a estas cuentas.

Ingresos por Recuperar a Corto Plazo						
Cuenta	Nombre de la cuenta	Monto	Importe pendiente de cobro		Montos sujetos a algún tipo de juicio	
			2025	2024	Tipo	Factibilidad de cobro
13140100310001	Mexproc Mexicana De Proyectos Civiles S.A. De C.V.	697,184.97	697,184.97	697,184.97	CIVIL	Esta empresa incumplió con el contrato y por esta razón se le resolvió el mismo con la acta circunstanciada No. INVI-ACRA-001-II de fecha 15-Oct-2011.
13140100360007	Bsg Proyectos, Construcciones Y Supervision, S.A. De C.V.	540,000.00	540,000.00	540,000.00	CIVIL	Se presento demanda ordinaria civil por incumplimiento de contrato Exp.No.403/2014-II
13140100360022	Milzi Constructores S.A. De C.V.	486,895.72	486,895.72	486,895.72	CIVIL	Los anticipos realizados a este programa, estan en proceso de amortización, según se realiza el pago de estimaciones a los contratistas.
13140100360023	Innova Grupo Constructor S.A. De C.V.	36,000.00	36,000.00	36,000.00	CIVIL	Los anticipos realizados a este programa, estan en proceso de amortización, según se realiza el pago de estimaciones a los contratistas.
13140100360034	Enrique Rosales Carranza	972,000.00	972,000.00	972,000.00	CIVIL	Se presento demanda ordinaria civil por incumplimiento de contrato Exp.No. 409/2014-II
13140100360037	Hector Grimaldo Tellez	196,800.00	196,800.00	196,800.00	CIVIL	Los anticipos realizados a este programa, estan en proceso de amortización, según se realiza el pago de estimaciones a los contratistas.
13140100360040	Cristobal Catalan Landeros	1,231,200.00	1,231,200.00	1,231,200.00	CIVIL	Se demando penalmente por falsificación de documentos averiguación previa No. BRA/SC/07/3053/2014.
13140100360049	Diel Evaristo Lopez	817,200.00	817,200.00	817,200.00	CIVIL	Se presento demanda ordinaria civil por incumplimiento de contrato Exp.No.404/2014-II
13140100360054	Pedro Pablo Radilla Romero	180,000.00	180,000.00	180,000.00	CIVIL	Se presento demanda penal por fraude Exp.No.BRA/SC/07/3054/2014.
13140100370002	Bsg Proyectos, Construc.Y Supervision S.A. De C.V.	471,400.00	471,400.00	471,400.00	CIVIL	Los anticipos realizados a este programa, estan en proceso de amortización, según se realiza el pago de estimaciones a los contratistas.
	Total	5,628,680.69	5,628,680.69	5,628,680.69		

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO

Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0023

Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos

Cuenta	Nombre de la cuenta	Monto	Tipo	Características	Nombre del Fideicomiso	Objeto del Fideicomiso
1220	CONTRATOS DE TERRENOS POR COBRAR	14,262,856.91		Se integran principalmente por los montos de los contratos por créditos de terrenos		
1223	DOCTOS. POR COBRAR POR CREDITOS DE VIVIENDA	586,133.64		Se integran principalmente por los montos de los contratos por créditos de vivienda		
Total:		14,848,990.55				

Inventarios

4. Se clasificarán como inventarios los bienes disponibles para su transformación. Esta nota aplica para aquellos entes públicos que realicen algún proceso de transformación y/o elaboración de bienes.

No aplicable

Almacenes

5. De la cuenta Almacenes se informará acerca del método de valuación, así como la conveniencia de su aplicación.

No aplicable

Inversiones Financieras

6. De la cuenta Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos se informarán los recursos asignados por tipo y monto, y características significativas que tengan o puedan tener alguna incidencia en las mismas.

No aplicable

7. Se informarán los saldos e integración de las cuentas: Participaciones y Aportaciones de Capital, Inversiones a Largo Plazo y Títulos y Valores a Largo Plazo.

No aplicable

Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles

8. Se informará de manera agrupada por cuenta, los rubros de Bienes Muebles e Inmuebles, el monto de la cuenta y de la depreciación del ejercicio y la acumulada, el método de depreciación, tasas determinadas y los criterios de aplicación de los mismos. Asimismo, se informará de las características significativas del estado en que se encuentren los activos.

Bienes Muebles e Inmuebles

Cuenta	Nombre de la Cuenta	Monto de Depreciación	Acumulada	Procedimiento	Características
1414	INMUEBLES PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS	0.00	0.00		
1512	EDIFICIOS	0.00	41,867.20	LINEA RECTA	
1424	OBRAS EN PROCESO POR CONTRATO	0.00	0.00		
1545	EQUIPO DE COMPUTACION	7,115.24	546,377.09	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
1617	MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	11,418.96	269,410.27	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
1581	EQUIPO FOTOGRAFICO	-	9,800.00	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
1595	EQUIPO DE TRANSPORTE Y VEHICULOS	-	1,485,789.40	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
1533	EQUIPO DE AIRE ACONDICIONADO	23,230.32	35,465.78	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
1587	EQUIPO TOPOGRAFICO	9,620.52	166,210.29	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
1597	MAQUINARIA Y EQUIPO	-	2,800.00	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
total		51,385.04	2,657,720.03		

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO
Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0024

9. Se informará de manera agrupada por cuenta, los rubros de activos intangibles y diferidos, su monto y naturaleza, amortización del ejercicio, amortización acumulada, tasa y métodos aplicados.
 No Aplicable.

Estimaciones y Deterioros

10. Se informarán los criterios utilizados para la determinación de las estimaciones; por ejemplo: estimación de cuentas incobrables, estimación por deterioro de inventarios, deterioro de bienes y cualquier otra que aplique.

Otros Activos

11. De las cuentas de otros activos se informará por tipo circulante o no circulante, los montos totales asociados y sus características cualitativas significativas que les impacten financieramente.

Cuenta	Nombre de la cuenta	Monto	Características
1317	Subsidio al empleo	0.00	0.00
1322	Gastos por Aplicar	1,626,764.95	1,626,764.95
	Total:	1,626,764.95	1,626,764.95

Pasivo

Cuentas y Documentos por pagar

1. Se elaborará una relación de las cuentas y documentos por pagar en una desagregación por su vencimiento en días a 90, 180, menor o igual a 365 y mayor a 365. Asimismo, se informará sobre la factibilidad del pago de dichos pasivos.
 No aplicable.

Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración

2. Se informará de manera agrupada los recursos localizados en Fondos de Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a corto y largo plazo, así como la naturaleza de dichos recursos y sus características cualitativas significativas que les afecten o pudieran afectarles financieramente.

Fondos y Bienes de Terceros en Administración y/o en Garantía

Cuenta	Nombre de la cuenta	Monto	Naturaleza	Características	Clasificación	
					Corto plazo	Largo plazo
2123	PENSIONES ALIMENTICIAS POR PAGAR	2,521.88	Particulares	2,521.88	2,521.88	
2125	FONDOS Y RETENCIONES	82,973.45	Particulares	82,973.45	82,973.45	
2135	SUELDOS POR PAGAR	3,984,589.63	Particulares	3,984,589.63	3,984,589.63	
2112	ACREEDORES DIVEROS	36,889,416.16	Particulares	36,889,416.16	36,889,416.16	
2113	IMPUESTOS POR PAGAR	1,636,126.46	Federal	1,636,126.46	1,636,126.46	
2114	10% ISR RETENIDO POR PAGO	475.00	Particulares	475.00	475.00	
2128	RETENCIONES A CONTRATISTAS	47,034.59	Particulares	47,034.59	47,034.59	
2131	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	7,297,651.46	Estatul y Particulares	7,297,651.46	7,297,651.46	
	Total	49,940,788.63		49,940,788.63	49,940,788.63	

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO
Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0025

Pasivos Diferidos

3. Se informará de las cuentas de los pasivos diferidos por tipo, monto y naturaleza, así como las características significativas que les impacten o pudieran impactarles financieramente.

Pasivos diferidos y otros

Cuenta	Nombre de la cuenta	Tipo	Monto	Naturaleza	Características
2318	ANTICIPO DE CLIENTES	Pagos a cuenta de terrenos por los beneficiarios	21,021,027.60	Particulares	21,021,027.60
2319	CONTRATOS DE TERRENOS POR DEVENGAR	Contratos por creditos de terrenos vivienda	10,739,199.80	Particulares	10,739,199.80
	Total		31,760,227.40		31,760,227.40

Provisiones

4. Se informará de las cuentas de provisiones por tipo, monto y naturaleza, así como las características significativas que les impacten.
 No aplicable

Otros Pasivos

5. De las cuentas de otros pasivos se informará por tipo circulante o no circulante, los montos totales y sus características cualitativas significativas que les impacten financieramente.
 No aplicable

III) NOTAS AL ESTADO DE VARIACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

1. Se informará de manera agrupada, acerca de las modificaciones al patrimonio contribuido por tipo, naturaleza y monto

Cuenta	Nombre de la cuenta	Saldo Inicial	Saldo Final	Modificación	Tipo	Naturaleza
3111	PATRIMONIO	19,745,335.29	19,745,335.29	0.00	Aportaciones	Estatal
3113	DONACIONES	5,708,000.00	5,708,000.00	0.00	Donaciones de Capital	Estatal
	Total	25,453,335.29	25,453,335.29	0.00		

2. Se informará de manera agrupada, acerca del monto y procedencia de los recursos que modifican al patrimonio generado.

Cuenta	Nombre de la cuenta	Saldo Inicial	Saldo Final	Modificación	Tipo	Naturaleza
3115	RESULTADO POR REVALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS	148,145.00	148,145.00	0.00	Actualizacion	Estatal y Propios
3117	REMAN. Y/O DEFIC. DE EJERC. ANTERS.	-20,627,814.95	-16,909,860.68	-3,717,954.27	Actualizacion	Estatal y Propios
3118	REMANENTE Y/O DEFICIT DEL EJERCICIO	3,709,100.89	-7,156,792.21	10,865,893.10	Actualizacion	Estatal y Propios
	Total	-16,770,569.06	-23,918,507.89	7,147,938.83		

IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

1. Presentar el análisis de las cifras del periodo actual (2025) y periodo anterior (2024) del Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al Final del Ejercicio del Estado de Flujos de Efectivo, respecto a la composición del rubro de Efectivo y Equivalentes, utilizando el siguiente cuadro:

Flujo de Efectivo

Cuenta	Concepto	2025	2024
Efectivo en bancos - Tesorería			
1111	FONDO FIJO DE CAJA	-	-
1114	BANCOS	3,196,049.94	932,212.14
Efectivo en bancos - Dependencias			
Inversiones Temporales (hasta 3 meses)			
1116	INVERSIONES FINANCIERAS	-	7,501,153.79
Fondos con afectación específica			
Depósitos de Fondos de Terceros y otros			
Total efectivo y equivalentes		3,196,049.94	8,433,365.93

2. Detallar las adquisiciones de las Actividades de Inversión efectivamente pagadas, respecto del apartado de aplicación.
No aplicable.
3. Presentar la Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y los saldos de Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro), utilizando el siguiente cuadro:
No aplicable

Los conceptos incluidos en los movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo, que aparecen en el cuadro anterior son enunciativos y tienen como finalidad mostrar algunos ejemplos para elaborar este cuadro.

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO
Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0027

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

La conciliación se presentará atendiendo a lo dispuesto por el "Acuerdo por el que se emite el formato de conciliación entre los ingresos presupuestarios y contables, así como entre los egresos presupuestarios y los gastos contables" y sus modificaciones.

CONCILIACION ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES	
1. Total de Ingresos Presupuestarios	42,110,845.19
2. Más Ingresos Contables No Presupuestarios	0
2.1 Ingresos Financieros	0
2.2 Incremento por Variación de Inventarios	0
2.3 Disminución del Exceso de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia	0
2.4 Disminución del Exceso de Provisiones	0
2.5 Otros Ingresos y Beneficios Varios	0
2.6 Otros Ingresos Contables No Presupuestrios	0
3. Menos Ingresos Presupuestarios No Contables	0
3.1 Aprovechamientos Patrimoniales	0
3.2 Ingresos Derivados de Financiamiento	0
3.3 Otros Ingresos Presupuestarios No Contables	0
4. Total de Ingresos Contables	42,110,845.19

CONCILIACION ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES	
1. Total de Egresos Presupuestarios	49,216,252.36
2. Menos Egresos Presupuestarios No Contables	0
2.1 Materia Primas y de Producción	0
2.2 Materiales y Suministros	0
2.3 Mobiliario y Equipo de Administración	0
2.4 Mobiliario y Equipo Recreacional	0
2.5 Equipo Instrumental Medico y de Laboratorio	0
2.6 Vehiculos y Equipo de Transporte	0
2.7 Equipo de Defensa y Seguridad	0
2.8 Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	0
2.9 Activos Biologicos	0
2.10 Bienes Inmuebles	0
2.11 Activos Intangibles	0
2.12 Obra Publica de Bienes de Dominio Publico	0
2.13 Obra Publica de Bienes Propios	0
2.14 Acciones y Participaciones de Capital	0
2.15 Compra de Titulos y Valores	0
2.16 Concesion de Prestamos	0

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO
Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0028

CONCILIACION ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES	
2.17 Inversiones en Fideicomisos, Mandatos	0
2.18 Provisiones para Contingencias	0
2.19 Amortizacion de la Deuda Publica	0
2.20 Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores	0
2.20Otros Eegreses Presupuestarios No Contables	0
3. Mas Gastos Contables No Presupuestarios	51,385.04
3.1 Estimaciones, Depreciaciones Deterioros,Obsolencia y Amortizaciones	51,385.04
3.2 Provisiones	0
3.3 Disminucion de Inventarios	0
3.4 Aumento por Insuficiencia de estimaciones por Perdida	0
3.5 AUMENTO POR Insuficiencia de provisiones	0
3.6 Otros Gastos	0
3.7 Otros Gastos Contables No Presupuestarios	0
2.14 Acciones y Participaciones de Capital	0
4. Total de Gastos Contables	49,267,637.40

C) Notas de Memoria (Cuentas de orden)

Las cuentas de orden se utilizan para registrar movimientos de valores que no afecten o modifiquen el balance del ente contable, sin embargo, su incorporación en libros es necesaria con fines de recordatorio contable, de control y en general sobre los aspectos administrativos, o bien para consignar sus derechos o responsabilidades contingentes que puedan o no presentarse en el futuro.

"Las cuentas que se manejan para efectos de este documento son las siguientes:

A) Contables:

NOTA: Anteriormente se registraban en cuentas de orden los juicios en proceso por resolver y los juicios en proceso de resolver por pagar (PASIVOS CONTINGENTES), ahora para este mes de diciembre del 2025, se presenta periodicamente un informe sobre pasivos contingentes ya que son obligaciones que tienen su origen en hechos específicos e independientes del pasado que en el futuro pueden ocurrir o no, y, de acuerdo con lo que acontezca, desaparecen o se convierten en pasivos reales , esto de acuerdo por el que se emite el Manual de Contabilidad Gubernamental.

INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO DE GUERRERO
Informe del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025.

0029

B) Presupuestales

CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	FLUJO
8110	LEY DE INGRESOS ESTIMADA	60,758,165.47	18,647,320.28	- 42,110,845.19
8120	LEY DE INGRESOS POR EJECUTAR	60,758,165.47	18,647,320.28	- 42,110,845.19
8130	LEY DE INGRESOS MODIFICADA	-	-	-
8140	LEY DE INGRESOS DEVENGADA	60,758,165.47	42,110,845.19	- 18,647,320.28
8150	LEY DE INGRESOS RECAUDADA	60,758,165.47	39,760,803.53	- 20,997,361.94
8210	PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	60,758,165.47	11,541,913.11	- 49,216,252.36
8220	PRESUPUESTO DE EGRESOS POR EJERCER	60,758,165.47	11,541,913.11	- 49,216,252.36
8230	PRESUPUESTO DE EGRESOS MODIFICADO	-	-	-
8240	PRESUPUESTO COMPROMETIDO	60,758,165.47	11,541,913.11	- 49,216,252.36
8250	PRESUPUESTO DEVENGADO	60,758,165.47	49,216,252.36	- 11,541,913.11
8260	PRESUPUESTO DE EGRESOS EJERCIDO	60,758,165.47	49,216,252.36	- 11,541,913.11
8270	PRESUPUESTO DE EGRESOS PAGADO	60,758,165.47	43,600,678.98	- 17,157,486.49

Elaboró


L.C. Oscar Castro Bautista
 Jefe del Departamento de Contabilidad
 Y Control Presupuestal

Revisó


L.C. Elvira Villegas Santiago
 Encargada de la Dirección de
 Administración y Finanzas