Las notas a los estados financieros son explicaciones que amplían el origen y significado de los datos y cifras que se presentan en los estados Financiero, proporcionando información acerca del ente público, sus transacciones y otros eventos que lo han afectado podrían afectar económicamente, las cuales son parte integrante de los mismos, teniendo presente los postulados de revelación suficiente e importancia relativa.

Su objetivo es revelar y proporcionar información adicional que no se presenta en los Estados Financieros, pero que es relevante para la comprensión de alguno de ello. Lo anterior para dar cumplimiento a los 46, fracción Inciso g), 47, 48 y 49 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG).

Las Notas a los Estados Financieros deberán incluir incluir en el encabezado los siguientes datos: Nombre del Ente Público, la denominación "Notas a los Estados Financieros, periodo de que se trata y la unidad monetaria en que están expresadas las cifras (pesos).

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

b) Principales cambios en su estructura.

No Aplicable

2. Panorama Económico y Financiero

Se informará sobre las principales condiciones económico-financieras bajo las cuales el ente publico estuvo operando; y las cuales influyeron en la toma de decisiones de la administración; tanto a nivel local como federal.

El instituto al inicio del ejercicio estimo Ingresos Propios de **$ 11,900,479.50** y una Aportación Estatal a través de Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Publico de **$ 59,540,224.26** de los cuales ambos importes se proyectaron para Gasto Corriente y de Capital; al cierre del periodo enero-septiembre del 2026, se recaudaron **$ 4,106,860.98** de Ingresos Propios y **$ 21,472,874.45** de Transferencias internas, así mismo se realizaron cobros de lotes ubicados en colonias cuyos terrenos fueron expropiados, por la cantidad de **$ 639,263.66** 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.

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

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.

2026

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.**

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

- Clave del Registro Federal de Contribuyentes: ***IVS871027GR1***.
- Fecha de Inscripción: 13 de abril de 1984
- Fecha de inicio de operaciones: 13 de abril de 1984

f) Estructura organizacional básica.

La estructura organizacional actualmente se integra primordialmente por

- La Dirección General
- Dirección de Administración y Finanzas
- Dirección de Operaciones
- Dirección Jurídica
- Delegación Chilpancingo
- Delegación Iguala
- Delegación Acapulco
- Delegación Tlapa
- Delegación Zihuatanejo
- Delegación Altamirano
- 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) Si se ha observado la normatividad emitida por el CONAC y las disposiciones legales

b) 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.

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

- Presentar los últimos estados financieros, con la normatividad anteriormente utilizada con las nuevas políticas para fines de comparación en la transición a base devengada.

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 aún 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

g) Reservas: objetivo de su creación, monto y plazo.

- Indemnización al personal
  Prever 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 septiembre del 2026 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.

j) 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		
MOBILARIO 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
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		**$ 44,832.35**

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 Secretaria de la Contraloría y Transparencia Gubernamental el Comisario Publico, Para este periodo no hubo baja de bienes 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 30 de septiembre del 2026, 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-septiembre del 2026, se recaudaron **$ 4,106,860.98** de Ingresos Propios y **$ 21,472,874.45** de Transferencias internas, así mismo se realizaron cobros de lotes ubicados en colonias cuyos terrenos fueron expropiados, por la cantidad de **$ 639,263.66** registrando este monto en la cuenta **2112 Acreedores Diversos** utilizándose esta como cuenta control.

El instituto al inicio del ejercicio estimo Ingresos Propios de **$ 11,900,479.50** y una Aportación Estatal a través de Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Publico de **$ 59,540,224.26 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 período 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 revisión ante 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 cumplimento de las leyes y normas aplicables. Así como la identificación y eliminación de los riesgos dentro de cada área del Instituto

13. Información por Segmentos

Cuando se considere necesario se podrá revelar la información financiera de manera segmentada debido a la diversidad de las actividades y operaciones que realizo los entes públicos ya que la misma proporciona información acerca de las diferentes actividades operativas de las cuales participó, de los productos o servicios que maneja, de las diferentes áreas geográficas, de los grupos homogéneos con el objetivo de entender el desempeño del ente evaluar mejor los riesgos y beneficios del mismo, y entenderlo como un todo y sus partes integrantes.

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).

Únicamente 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, grados y fuentes de riesgos y crecimiento potencial del negocio.

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 Administración 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 30 de septiembre del 2026, 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 30 de septiembre del 2026.

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 30 de septiembre del 2026.

Elaboró

L.C. Oscar Castro Bautista
Jefe del Departamento de Contabilidad

Revisó

Mtra. Maricela Mendez Guevara
Directora de Admón. Y Finanzas

b) NOTAS DE DESGLOSE

I) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

Ingresos y Otros Beneficios

1.- Explicar aquellas cuentas de los rubros que integran los grupos de: Ingresos de Gestión; Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración fiscal, Fondos de Distintas Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones; y Otros Ingresos y Beneficios, que en lo individual representen el 15% o más del total del rubro al que corresponden.

Cuenta	Nombre de la cuenta	2026
4000	**INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS**	
4100	**Ingresos de Gestión**	**4,106,860.98**
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	4,106,860.98
4210	**Participaciones, Aportaciones, Convenios, Incentivos Derivados de la Colaboración Fiscal, Fondos Distintos de Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones**	**21,670,614.41**
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	21,670,614.41
4300	**Otros Ingresos y Beneficios**	**1,419.10**
4310	Ingresos Financieros	1,419.10
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	***25,778,894.49***

Gastos y Otras Pérdidas:

1.- Explicar aquellas cuentas de los rubros que integran los grupos de: Gastos de Funcionamiento; Transferencias, Subsidios y Otras Ayudas; Participaciones y Aportaciones; Intereses, Comisiones, y Otros Gastos de la Deuda Pública; Otros Gastos y Perdidas Extraordinarias, así como Inversión Pública, que en lo individual represente el 15% o más del total del rubro al que corresponden.

Cuenta	Nombre de la cuenta	2026
5000	**GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS**	
5100	**Gastos de Funcionamiento**	**28,615,978.43**
5110	Servicios Personales	26,865,837.90
5120	Materiales y Suministros	155,503.29
5130	Servicios Generales	1,594,637.24
5500	**Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias**	**44,832.35**
5110	Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencia y Amortizaciones	44,832.35
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	**28,660,810.78**

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	19,500.00
1114	BANCOS	Ingresos Propios	579,361.55
	Total		**598,861.55**

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	3,297,926.47
1229	DEUDORES POR GASTOS A COMPROBAR	Particulares	4,824,486.30
1232	FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	Particulares	0.00
	Total		**8,122,412.77**

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	
			2026	2025	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 rescindio el mismo con la acta circunstanciada No. INVI-ACRA-001-11 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	Mitzi 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 amortizacion, 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 amortizacion, 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 amortizacion, 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 falsificacion de documentos averiguacion 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 amortizacion, según se realiza el pago de estimaciones a los contratistas.
	Total	5,628,680.69	5,628,680.69	5,628,680.69		

Cuenta	Nombre de la cuenta	Monto	Tipo	Características	Nombre del Fideicomiso	Objeto del Fideicomiso
1220	CONTRATOS DE TERRENOS POR COBRAR	13,955,491.81		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:	**14,541,625.45**				

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	Caracteristicas
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	9,695.88	557,150.29	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
1617	MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	2,068.22	272,430.07	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	25,852.86	64,191.18	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
1587	EQUIPO TOPOGRAFICO	7,215.39	174,227.39	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
1597	MAQUINARIA Y EQUIPO	-	2,800.00	LINEA RECTA	BUEN ESTADO
	total	**44,832.35**	**2,608,255.53**		

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
2122	CUOTAS SINDICALES POR PAGAR	31,730.04	Particulares	31,730.04	31,730.04	
2125	FONDOS Y RETENCIONES	1,993,220.39	Particulares	1,993,220.39	1,993,220.39	
2135	SUELDOS POR PAGAR	0.00	Particulares	0.00	0.00	
2112	ACREEDORES DIVEROS	37,804,170.58	Particulares	37,804,170.58	37,804,170.58	
2113	IMPUESTOS POR PAGAR	561,372.56	Federal	561,372.56	561,372.56	
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	Estatal y Partticulares	7,297,651.46	7,297,651.46	
	Total	**47,735,654.62**		**47,735,654.62**	**47,735,654.62**	

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	10,441,966.70	Particulares	10,441,966.70
	Total		**31,462,994.30**		**31,462,994.30**

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.

Modificaciones al Patrimonio Contribuido

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.	-16,909,860.68	-24,063,091.18	7,153,230.50	Actualizacion	Estatal y Propios
3118	REMANENTE Y/O DEFICIT DEL EJERCICIO	-7,156,792.21	-2,881,916.29	-4,274,875.92	Actualizacion	Estatal y Propios
	Total	**-23,918,507.89**	**-26,796,862.47**	**2,878,354.58**		

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

Patrimonio Contribuido y Generado

Cuenta	Nombre de la cuenta	Saldo Inicial	Saldo Final	Modificación	Tipo	Naturaleza
3111	PATRIMONIO	19,718,866.89	19,718,866.89	0.00	Aportaciones	Estatal
3113	DONACIONES	5,708,000.00	5,708,000.00	0.00	Donaciones de Capital	Estatal
	Total	**25,426,866.89**	**25,426,866.89**	**0.00**		

IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

1. Presentar el análisis de las cifras del periodo actual (2026) y periodo anterior (2025) 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	2026	2025
Efectivo en bancos - Tesorería			
1111	FONDO FIJO DE CAJA	19,500.00	-
1114	BANCOS	1,074,033.69	3,196,049.94
Efectivo en bancos - Dependencias			
Inversiones Temporales (hasta 3 meses)			
1116	INVERSIONES FINANCIERAS	-	-
Fondos con afectación específica			
Depósitos de Fondos de Terceros y otros			
	Total efectivo y equivalentes	**1,093,533.69**	**3,196,049.94**

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.

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	**25,778,894.49**
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 Presupuestarios	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	**25,778,894.49**

CONCILIACION ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES	
1. Total de Egresos Presupuestarios	**28,615,978.43**
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 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 de Bienes de Dominio Publico	0
2.13 Obra Pública de Bienes Propios	0
2.14 Acciones y Participaciones de Capital	0
2.15 Compra de Títulos y Valores	0
2.16 Concesión de Prestamos	0
2.17 Inversiones en Fideicomisos, Mandatos	0
2.18 Provisiones para Contingencias	0
2.19 Amortización de la Deuda Publica	0
2.20Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores	0
2.21 Otros Egresos Presupuestarios No Contables	0
3. Más Gastos Contables No Presupuestarios	**44,832.35**
3.1 Estimaciones, Depreciaciones Deterioros, Obsolencia y Amortizaciones	44,832.35
3.2 Provisiones	0
3.3 Disminución 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
2.8 Acciones y Participaciones de Capital	0
4. Total de Gastos Contables	**28,660,810.78**

C) Notas de Memoria (Cuentas de orden)

Las Notas de Memoria contendrán información sobre las cuentas de orden tanto contables como presupuestarias que se utilizan para registrar movimientos de valores que no afecten o modifiquen el Estado de Situación Financiera del ente Público; sin embargo, su incorporación es necesaria con fines de recordatorio, 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:

Cuentas de Orden 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 periodo enero-septiembre del 2026, se presenta periódicamente 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.

Cuentas de Orden Presupuestario

CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO INICIAL	SALDO FINAL	FLUJO
8110	LEY DE INGRESOS ESTIMADA	71,440,703.76	45,661,809.27	-25,778,894.49
8120	LEY DE INGRESOS POR EJECUTAR	71,440,703.76	45,661,809.27	-25,778,894.49
8130	LEY DE INGRESOS MODIFICADA	-	-	-
8140	LEY DE INGRESOS DEVENGADA	71,440,703.76	25,778,894.49	- 45,661,809.27
8150	LEY DE INGRESOS RECAUDADA	71,440,703.76	25,581,154.53	- 45,859,549.23
8210	PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	71,440,703.76	42,824,725.33	- 28,615,978.43
8220	PRESUPUESTO DE EGRESOS POR EJERCER	71,440,703.76	42,824,725.33	- 28,615,978.43
8230	PRESUPUESTO DE EGRESOS MODIFICADO	-	-	-
8240	PRESUPUESTO COMPROMETIDO	71,440,703.76	42,824,725.33	- 28,615,978.24
8250	PRESUPUESTO DEVENGADO	71,440,703.76	28,615,978.43	- 42,824,725.33
8260	PRESUPUESTO DE EGRESOS EJERCIDO	71,440,703.76	28,615,978.43	- 42,824,725.33
8270	PRESUPUESTO DE EGRESOS PAGADO	71,440,703.76	27,816,068.26	- 43,624,635.50

Elaboró

L.C. Oscar Castro Bautista
Jefe del Departamento de Contabilidad

Revisó

GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO
INSTITUTO DE VIVIENDA Y SUELO URBANO
DIRECCIÓN DE ADMÓN. Y FINANZAS

Mtra. Maricela Mendez Guevara
Directora de Admón. Y Finanzas