



PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
SAN LUIS POTOSÍ



POTOSÍ
PARA LOS POTOSINOS
GOBIERNO DEL ESTADO 2021-2027

INVIES
INSTITUTO DE VIVIENDA
DEL ESTADO

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE AGOSTO DE 2023

NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1) INTRODUCCIÓN

Los Estados Financieros del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí, son el Instrumento básico para proporcionar la información financiera para la toma de decisiones, ya que en su contenido se revelan las operaciones patrimoniales y presupuestales del ejercicio fiscal en curso.

2) PANORAMA ECONÓMICO FINANCIERO

Derivado de las medidas establecidas para el uso eficiente, transparente y eficaz de los recursos públicos y que aunado a las medidas, se contempla dentro de los objetivos de esta Entidad, ahorrar y que el ahorro se refleje en mejores servicios a la ciudadanía en su seguridad patrimonial, el Instituto cumple con las premisas de austeridad, disciplina y transparencia en el manejo de los recursos públicos sin detrimento en la calidad de la prestación de sus servicios.

3) CONSTITUCIÓN, OBJETO Y OPERACIÓN

El 13 de mayo de 2004 fue publicado en el Periódico Oficial el Decreto No. 96 mediante el cual se promulga la Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí, en la que se establecen y regulan las acciones de vivienda encaminadas al beneficio de la población del Estado. En el capítulo tercero de dicha Ley se determina la creación del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí, bajo el marco jurídico de organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Sus objetos primordiales son: constituir reservas territoriales, promover vivienda popular y de interés social, así como su mejoramiento y autoconstrucción, re densificar el espacio urbano e incrementar la oferta del suelo, reducir el costo de la vivienda y desarrollar programas de cofinanciamiento de vivienda y paquetes de materiales con FONHAPO, CONAVI, INFONAVIT Y FOVISSSTE. Con lo anterior se busca abatir el déficit de vivienda, fomentando el ahorro y el financiamiento privado.

En ese mismo Decreto se especifica que los recursos económicos, créditos, bienes muebles e inmuebles y en general, el patrimonio que pertenecía a la Promotora del Estado, a la fecha de creación del Instituto, formará parte de éste, excepto aquéllos que la Promotora del Estado necesite para resolver los asuntos que se encuentren en trámite y que impliquen una controversia jurídica; una vez concluidos, el resto del patrimonio pasará al Instituto. En este sentido, mediante acta de entrega-recepción del 25 de junio de 2004, la Promotora del Estado trasladó al Instituto, recursos humanos, recursos financieros, mobiliario y equipo, reserva territorial y obras en proceso por un monto de \$31,981,917.00, integrando con ello el patrimonio inicial del INVIES.

Las principales fuentes de recursos del Instituto las constituyen los ingresos derivados de su objeto principal, así como de aportaciones y subsidios de los gobiernos en sus niveles federal, estatal y municipal. Para su operación normal y cubrir sus gastos operativos y los servicios personales, recibe recursos del Gobierno Estatal a través de la Secretaría de Finanzas y también presupuesta recursos a través de sus ingresos propios.





El INVIES cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propios; sin embargo, por su condición de organismo público descentralizado se ve influenciado, en algunas de las principales actividades que realiza, por decisiones de carácter operativo, financiero y administrativo que emanan del Ejecutivo del Estado, así como del Gobierno Federal.

Forma de Gobierno: La máxima autoridad del Instituto es el Consejo de Administración.

4) BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y POLÍTICAS DE CONTABILIDAD RELEVANTES.

Los presentes Estados Financieros y presupuestales se elaboran de conformidad con lo establecido en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y con las reglas y criterios contables gubernamentales autorizados por la Secretaría de Finanzas, los cuales, en lo general, son coincidentes con las Normas de Información Financiera Mexicanas, excepto por que dichas reglas y criterios no requieren el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera ni observan lo relativo a la normatividad aplicable de las entidades con propósitos no lucrativos. En lo general, se ha observado la normatividad emitida por el Consejo de Armonización Contable (CONAC) y las disposiciones legales aplicables.

Reconocimiento de los efectos de la inflación.

Los estados financieros de los que forman parte estas notas han sido formulados sobre la base de valores históricos.

En virtud de lo anterior, las cifras contenidas en dichos estados financieros no son comparables con los de períodos anteriores, por estar expresados éstos en pesos de poder adquisitivo diferente.

Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición.

El Instituto Mexicano de Contadores Públicos emitió el Boletín C-15 denominado "Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición", de aplicación obligatoria para estados financieros de períodos que inicien el 1º de enero. En ese Boletín se establecen, entre otros aspectos, reglas para el cálculo y reconocimiento de pérdidas por el mencionado deterioro y su reversión, precisando que, ante la presencia de indicios de un posible deterioro de los activos de larga duración en uso, tangibles e intangibles incluyendo el crédito mercantil, las entidades deben determinar la posible pérdida por ese deterioro, a menos que cuenten con evidencia que demuestre en forma contundente que dichos indicios son de carácter temporal. La pérdida por deterioro existe cuando el valor neto en libros de estos activos de larga duración excede su valor de recuperación. El valor de recuperación es el mayor entre el valor de uso y el precio neto de venta de una unidad generadora de efectivo, entendiéndose por valor de uso, el valor presente de los flujos de efectivo que genere dicha unidad, utilizando para tal efecto una tasa apropiada de descuento y, por precio neto de venta, la estimación razonable y verificable del monto que se obtendría por la realización de estos activos. Al no presentarse indicios de deterioro en los activos fijos de larga duración, la entidad no requirió determinar la posible pérdida por deterioro en los términos del citado Boletín.





NOTAS DE DESGLOSE

1) Estado de Resultados o Estado de Actividades

La presentación del estado de resultados obedece a la clasificación que la Secretaría de Finanzas ha establecido para las dependencias del Gobierno Estatal; es decir, se presenta clasificado de acuerdo a los conceptos presupuestales de ingresos y gastos y no de acuerdo al tipo de operaciones y actividades propias de la Entidad.

a) Ingresos de Gestión

El saldo Corresponde al presupuesto de los ingresos autorizados para el ejercicio 2023 y principalmente se integra por las transferencias estatales para la operación del organismo y para la ejecución de diversos programas.

b) Transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas

En el ejercicio 2022, se tuvieron ingresos por parte de siete municipios como aportación del 50 por ciento para llevar a cabo el programa de mejoramiento de vivienda (Cuartos Dormitorio) en diferentes localidades del Estado de San Luis Potosí

Al mismo tiempo se recibieron ingresos como aportación del otro 50 por ciento para el mismo programa mencionado en el párrafo anterior por parte del Gobierno del Estado a través de la Sedesore, incluyendo al municipio de Ebano, para el cual la aportación del 100 por ciento fue de recurso estatal.

Para el mes de enero del ejercicio 2023, se recibieron transferencias por parte de la Secretaría de Finanzas para hacer frente a los gastos de operación del capítulo 1000.

Para el mes de febrero del ejercicio 2023, se recibieron transferencias por parte de la Secretaría de Finanzas solo para hacer frente a los gastos de operación del capítulo 1000.

Para el mes de marzo del ejercicio 2023, se recibieron transferencias por parte de la Secretaría de Finanzas solo para hacer frente a los gastos de operación del capítulo 1000.

Para el mes de abril del ejercicio 2023, se recibieron transferencias por parte de la Secretaría de Finanzas solo para hacer frente a los gastos de operación del capítulo 1000.

Para el mes de mayo del ejercicio 2023, se recibieron transferencias por parte de la Secretaría de Finanzas solo para hacer frente a los gastos de operación del capítulo 1000.

Para el mes de junio del ejercicio 2023, se recibieron transferencias por parte de la Secretaría de Finanzas solo para hacer frente a los gastos de operación del capítulo 1000.

Para el mes de julio del ejercicio 2023, se recibieron transferencias por parte de la Secretaría de Finanzas solo para hacer frente a los gastos de operación del capítulo 1000.

Para el mes de agosto del ejercicio 2023, se recibieron transferencias por parte de la Secretaría de Finanzas solo para hacer frente a los gastos de operación del capítulo 1000.

En este mes, se tuvieron ingresos por parte de los municipios de Lagunillas, Tampamolón y Xilitla como aportación para llevar a cabo el programa de mejoramiento de vivienda (Cuartos Dormitorio) en diferentes localidades de dichos municipios.





c) Gastos de Funcionamiento

Se realizaron diversos gastos para la operación de este organismo, como son: servicios personales, materiales y suministros y servicios generales.

2) Estado de Situación Financiera

Por otra parte, las políticas de contabilidad más importantes son las siguientes:

a) Efectivo y Equivalente

El saldo representa el importe del efectivo disponible para solventar gastos menores de las diferentes Direcciones del Instituto, los cuales son reembolsados con la presentación de los comprobantes correspondientes.

b) Bancos y Tesorería

El saldo representa la disponibilidad de recursos en cuentas bancarias, en ellas se registra principalmente la operación y manejo de los recursos autorizados para gasto corriente, subsidios, etc. salvo aquel numerario que por su naturaleza corresponde a recursos que tienen un fin específico.

El Instituto tiene dos cuentas bancarias con remanentes del ejercicio 2021 y 2022, los cuales se mantendrán en espera del resultado de la auditoría que está llevando a cabo la Secretaría de la Contraloría del Estado.

Para el ejercicio 2023, se tienen aperturadas cuentas bancarias específicas para el manejo de los recursos de este ejercicio.

c) Cuentas por cobrar

A corto plazo, corresponden a los importes recuperables por la venta de terrenos urbanizados destinados a la construcción de vivienda para la población de escasos recursos, así como los recursos asignados a este Instituto por la Secretaría de Finanzas.

c) Deudores diversos por cobrar a corto plazo

Los saldos de funcionarios y empleados corresponden a suministros para gastos.

Los saldos de otros deudores, en su mayoría, corresponden a adeudos relacionados con recursos suministrados a desarrolladores, para la ejecución de obras públicas en el megaproyecto Ciudad Satélite.

El monto de \$ 72,380.48 es el saldo al 31 de agosto del 2023.

Cabe hacer la aclaración que este saldo 66,546.12 se vienen arrastrando de ejercicios anteriores.

d) Construcciones en Proceso en Bienes de Dominio Público.

Además de las obras cedidas en su constitución, este rubro incluye los costos y gastos incurridos en el proceso de urbanización de los terrenos adquiridos para su enajenación. Una vez concluidos los trabajos de urbanización, el importe total de la obra se traspasa a la cuenta de "Terrenos".

Incluye también el importe de las obras contratadas por el Instituto, destinadas para el desarrollo de infraestructura urbana. La cancelación de esta cuenta se realiza mediante los pagos efectuados a los contratistas y su saldo representa el monto por ejercer de los contratos de obra pública destinada para tal propósito.

En el mes de agosto, el valor de las construcciones en proceso refleja ya un saldo cero, en virtud de que se tuvieron la reparación del socavón en Ciudad Satélite se trasladó a la cuenta de construcción de bienes no capitalizables.





e) Anticipo a proveedores por adquisición de bienes o servicios y anticipo a contratistas por obras públicas a corto plazo.

El importe total de esta cuenta asciende a la cantidad de \$ 77,170.01 el cual está integrado por saldo de ejercicios anteriores.

Cabe hacer la aclaración que esta cuenta tuvo movimientos durante el ejercicio 2022 por la cantidad de \$ 8,144,830.80 correspondientes a anticipos otorgados a contratistas por obras del programa mejoramiento a la vivienda 2022, (construcción de cuartos dormitorios) en diferentes municipios del Estado de San Luis Potosí, sin embargo al cierre del año, quedaron amortizados en su totalidad.

Al mes de junio del presente ejercicio, no se han otorgado anticipos.

Al mes de julio del presente ejercicio, no se han otorgado anticipos.

Al mes de agosto del presente ejercicio, no se han otorgado anticipos.

f) Terrenos.

Constituye el importe de los terrenos que le fueron transferidos por la Promotora del Estado y que no han sido urbanizados, así como aquéllos que fueron adquiridos por el Instituto para su posterior urbanización. Estos últimos se registran a su valor de cesión o adquisición.

Además, se integra, básicamente, por los gastos de urbanización de obras adicionados por el valor del terreno traspasado de la cuenta "Terrenos por Urbanizar" e incluyen los gastos de urbanización, electrificación y demás procesos de transformación que fueron traspasados de la cuenta "Obra Pública en Proceso".

El saldo total de las aportaciones de reserva territorial efectuadas por el Instituto asciende a la cantidad de \$ 387,205,666.77

g) Bienes Inmuebles

El saldo de esta cuenta representa el importe de los terrenos propiedad del este Instituto.

h) Bienes Muebles

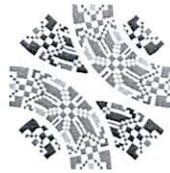
El saldo de esta cuenta representa el importe de los bienes muebles como: vehículos, equipo de oficina, equipo de cómputo, propiedad de este Instituto.

El mobiliario y equipo se registra al valor que le fue transferido por la Promotora del Estado, reportado en el acta de entrega-recepción correspondiente. El equipo adquirido por el Instituto se registra a su costo de adquisición.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, a las tasas de depreciación anual siguientes:

Equipo de Administración	10%
Equipo y Aparatos de Comunicación	10%
Mobiliario y Equipo de Oficina	10%
Equipo de Transporte	20%
Equipo de Cómputo	33.3%
Equipo Educativo y Recreativo	20%
Maquinaria y Equipo de Construcción	10%
Maquinaria y Equipo Diverso	10%
Maquinaria y Equipo Eléctrico	10%





i) Depreciación Acumulada de Bienes Muebles e Inmuebles

Representa el importe de la depreciación acumulada de los terrenos y edificios propiedad de este Instituto, representa la parte estimada de la capacidad de los activos que se han consumido durante el periodo, su fin es de índole informativa.

El registro contable de la depreciación tiene como objeto reconocer la pérdida de valor de un activo que puede originarse por obsolescencia, desgaste o deterioro ordinario, defectos de fabricación, falta de uso, insuficiencia, entre otros.

La depreciación se calcula a partir del mes siguiente al de su adquisición, Los porcentajes de la depreciación son los vigentes.

j) Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos.

Con la creación del programa de vivienda en el megaproyecto de desarrollo urbano denominado "Ciudad Satélite", el INVIES logró atraer la inversión de recursos públicos provenientes de los organismos federales Fideicomiso Fondo Nacional para las Habitaciones Populares (FONHAPO) quien, primeramente, aportó importantes recursos para la adquisición del predio y, seguidamente, de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) quien mediante convenio celebrado con el Gobierno del Estado de San Luis Potosí, de fecha 3 de julio de 2007, aportó al INVIES la cantidad de \$100,000,000.00 (CIEN MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) por concepto de subsidios al frente para la construcción de las obras de cabecera de dicho megaproyecto. Además, el INVIES recibió de un grupo de compañías constructoras y desarrolladoras la oferta de construir viviendas, sin costo para el Instituto, mediante recursos propios o a través de créditos que éstas últimas suscribieran con la banca comercial a cambio de recuperar los recursos, al momento de la individualización de las mismas viviendas; esto previo análisis del INVIES respecto de su capacidad técnica y financiera.

Con base en lo anterior y considerando lo señalado en el Artículo 13 de la Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí, respecto a que el INVIES es el responsable de la ejecución, promoción y administración de las acciones de vivienda del Gobierno del Estado, así como que el numeral 14, fracción VII de la Ley en comento señala que es una atribución de dicho Organismo la de "fomentar la participación de los sectores público, social y privado en la implementación de las acciones de vivienda" y, que en su Capítulo Cuarto,

"Del Fomento a la Vivienda", establece que el Ejecutivo del Estado podrá aportar a fideicomisos reservas territoriales, recursos técnicos, financieros y humanos para llevar a cabo acciones de vivienda y deberá promover programas tendientes a buscar inversión en ese rubro de organismos federales, instituciones de crédito, organismos y de la iniciativa privada para la construcción de viviendas; con fecha 28 de agosto de 2007, el H. Consejo de Administración del Instituto de Vivienda del estado de San Luis Potosí autorizó la suscripción de un fideicomiso bajo el esquema de participación de los sectores privados y de instituciones de crédito.

En esa misma fecha, mediante el instrumento número Ochenta Mil Cuarenta y Cuatro, del volumen Dos Mil Quinientos Uno del Protocolo de la Notaría Pública Número Once de este Distrito Judicial y ante la fe del Licenciado Galo Mauricio Galván Flores, Notario Público Adscrito en ese entonces a esa Notaría, se suscribió el Contrato Irrevocable de Fideicomiso Número 10146, mediante el cual el INVIES fideicomitido una reserva territorial correspondiente al cincuenta por ciento de los derechos de propiedad del bien inmueble que había adquirido para el desarrollo de Ciudad Satélite, mismo que, a esa fecha, constaba de 6'844,998.21M2 (SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS VEINTIÚN DECÍMETROS CUADRADOS) y cuyo primer testimonio quedó inscrito en la Dirección del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Capital bajo el número Doscientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Sesenta y Ocho, a fojas Ciento Cincuenta y Dos, del Tomo Cuatro Mil Novecientos Noventa y Ocho de Escrituras Públicas.





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
SAN LUIS POTOSÍ



POTOSÍ
PARA LOS POTOSINOS
GOBIERNO DEL ESTADO 2021- 2027

INVIES
INSTITUTO DE VIVIENDA
DEL ESTADO

Fueron partes del fideicomiso, las siguientes personas:

FIDEICOMITENTE "A" Y FIDEICOMISARIO EN TERCER LUGAR: El Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí "INVIES", por la aportación de los inmuebles fideicomitados, por lo que respecta al derecho de reversión sobre la propiedad del inmueble y los derechos respecto de los permisos, licencias, autorizaciones, estudios de factibilidad e investigaciones de mercado aportados, así como por la cantidad que como remanente resulte de la comercialización y distribución sobre las unidades habitacionales construidas.

FIDUCIARIO: Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, en su carácter de fiduciario.

FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR: Banco Interacciones, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones.

FIDEICOMITENTE "B" Y FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR: Constructora y Urbanizadora San Luis, S.A. de C.V.; Alpa Construye, S.A. de C.V.; CM Desarrollos, S.A. de C.V.; COMEBI del Centro, S.A. de C.V.; Potosina de Constructores, S.A. de C.V.; Constructora AICON, S.A. de C.V.; Constructora Oregón, S.A. de C.V.; DLB Constructora, S.A. de C.V.; Grupo Constructor 3M, S.A. de C.V.; VALCO Promotora Inmobiliaria, S.A. de C.V.; CECSA de Aguascalientes, S.A. de C.V.

DEPOSITARIO: L.A.E. Jorge González Hernández

Dentro de la Cláusula Cuarta de dicho contrato de fideicomiso se establecieron como sus fines, entre otros, los siguientes:

"CUARTA".- FINES DEL FIDEICOMISO. - En la consecución de los fines el FIDUCIARIO deberá:

1.- Adquirir la titularidad del 50% (Cincuenta por ciento) de derecho de propiedad sobre los INMUEBLES fideicomitados.

2.- Permitir que el FIDEICOMITENTE realice todos los trámites necesarios para llevar a cabo la subdivisión de los INMUEBLES fideicomitados, en un plazo no mayor de ciento veinte días, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato.

3.- Permitir, de común acuerdo con el DEPOSITARIO, a los FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR detentar la posesión física del INMUEBLE, a efecto de que estén en posibilidad de desarrollar el conjunto habitacional "CIUDAD SATÉLITE" y dar cabal cumplimiento a los compromisos y obligaciones asumidos en los Convenios de Colaboración celebrados con el INVIES, contando con las facultades suficiente para ello. En virtud de lo anterior, el Sr. JORGE GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, es designado DEPOSITARIO del INMUEBLE.

6.- Una vez obtenida la subdivisión del INMUEBLE, por el FIDEICOMITENTE celebrar el instrumento público correspondiente, el cual deberá contener y especificar el predio o la porción del predio que le corresponderá al FIDUCIARIO, mismo que quedará afecto al Fideicomiso libre de cualquier gravamen o limitación de dominio, una vez obtenida la autorización correspondiente del H Congreso del Estado de San Luis Potosí en un plazo no mayor de 120 (Ciento veinte días) a partir de la firma del presente contrato, inscribiéndose en el Registro Público de la Propiedad. Del mismo modo, en dicho instrumento se deberá consignar la liberación a favor de INVIES de la afectación del 50% (Cincuenta por ciento) del derecho de propiedad sobre el INMUEBLE referido en el inciso a). De la Cláusula Tercera del presente instrumento, dichos actos deberán constar en el mismo.

En cumplimiento a lo acordado en este último Inciso 6, las partes que intervienen suscribieron el día 31 de julio de 2008, mediante instrumento número Ochenta y Tres Mil Setecientos Siete, del Tomo Dos Mil Quinientos Setenta y Cinco, otorgado ante la fe del Lic. Bernardo González Courtade, Notario Público Número Once, el Convenio Modificatorio al Contrato Irrevocable de Fideicomiso Número 10,146, mediante el cual el fiduciario liberó





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
SAN LUIS POTOSÍ



POTOSÍ
PARA LOS POTOSINOS
GOBIERNO DEL ESTADO 2021-2027

INVIES
INSTITUTO DE VIVIENDA
DEL ESTADO

el bien fideicomitado, es decir, el 50% (Cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad del inmueble de 6,844,998.21M2 (SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS VEINTIÚN DECÍMETROS CUADRADOS) y el Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí afectó en fideicomiso, en ese mismo acto, 2994 lotes de terreno que se ubican dentro de las Macro manzanas 1 (uno), 2 (dos), 7 (siete) y parte de la 8 (ocho), a fin de otorgar certeza jurídica a las acciones de vivienda.

Nota:

En la Ciudad de San Luis Potosí día 3 de julio de 2020 se firmó el convenio de reversión y extinción al contrato de Fideicomiso de Administración, Inversión, Garantía y Fuente de Pago, identificado como: F/10146, celebrado por una parte por el Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí y por la otra parte El Banco del Bienestar, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, antes, Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros, toda vez que no existen obligaciones pendientes de cumplir.

Por otra parte, cabe hacer mención que los inmuebles, (macro manzanas) que se encontraban registrados contablemente en el Fideicomiso número 10146, se dieron de baja por haberse dado la extinción de dicho Fideicomiso para integrarlas al rubro de bienes inmuebles a cargo de este Instituto de Vivienda excepto la macro manzana registrada con el número 19-A, en tanto no se haga la aclaración porque aparentemente se encuentra duplicada con una registrada con el número 19-B; se procedió a realizar la investigación correspondiente.

Con relación al párrafo anterior, se llevó a cabo una revisión de los documentos fuente de estos registros, encontrando que la macro manzana 19 en años anteriores se subdividió, en macro manzana A y macro manzana B, sin embargo en este ejercicio se unificaron para dejarlas como estaban al momento de la creación del fideicomiso F10146, por lo que se realizó la corrección correspondiente dejando un solo registro como macro manzana 19.

PASIVO

k) Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo.

Este rubro se integra, principalmente, por los recursos provenientes de diversas entidades, tanto federales como estatales y/o municipales, así como de las aportaciones individuales y de grupos sociales beneficiarios del otorgamiento de apoyos para el desarrollo de los programas de mejoramiento y/o ampliación de vivienda y de construcción de unidades básicas de vivienda (pies de casa).

La cancelación de esta cuenta se realiza mediante la comprobación de adquisiciones de materiales que ya han sido entregados a los beneficiarios, por la devolución a los beneficiarios del monto de sus aportaciones cuando se desisten del apoyo solicitado o no obtienen la calificación satisfactoria para ser incluidos en los programas de vivienda; así como por los pagos efectuados a los contratistas para la construcción de los pies de casa y por la posterior entrega de la unidad básica de vivienda al beneficiario, una vez que ésta ha sido concluida.

l) Ingresos por Clasificar. -

Por su carácter social, de los terrenos urbanizados que el Instituto aporta para la operación de programas de vivienda en coordinación con FONHAPO, en su enajenación únicamente se obtiene una cuota de recuperación menor a su costo; debido a lo anterior, una vez que han sido entregadas las unidades básicas de vivienda (pies de casa) a sus beneficiarios, el costo de estos inmuebles se reduce directamente del Patrimonio del Instituto sin afectar las cuentas de "resultados".

Por su parte, el monto recuperable o "cuota de recuperación" de estas operaciones que provienen de la venta de pies de casa se registra como una cuenta por cobrar; así mismo, en la medida que van recuperándose dichas cuentas por cobrar se va efectuando la correspondiente afectación a las cuentas de "resultados".





m) Hacienda Pública / Patrimonio Contribuido. -

El patrimonio inicial del Instituto se integra, básicamente, por la transferencia de recursos provenientes de la Promotora del Estado, además de:

- I. Los recursos económicos, monetarios, crediticios, muebles e inmuebles que le asigne el Ejecutivo del Estado, así como los que aporten los particulares e instituciones públicas;
- II. Aportaciones y subsidios que hagan en su favor los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, considerados como capitalizables;
- III. Rendimientos, frutos, aprovechamientos y productos que obtenga de sus operaciones o cualquier título legal y;
- IV. Con los ingresos, de cualquier naturaleza, que aporten las personas físicas o morales con motivo del cumplimiento de sus objetivos o funciones.

El costo de los terrenos urbanizados que el Instituto destina a la operación conjunta con el Fondo Nacional de Habitaciones Populares para el desarrollo de los programas de vivienda, en su modalidad de unidad básica de vivienda o "pie de casa", se reduce directamente del Patrimonio sin afectar "resultados"; esto, al momento de la entrega de esas unidades básicas a los beneficiarios. Por su carácter social, el monto de la cuota de recuperación que se obtiene por la operación de dichos terrenos, invariablemente, es menor al costo del terreno urbanizado y se registra como una cuenta por cobrar.

Adicionalmente, a las aportaciones de recursos hechos por los gobiernos federal y estatal, existen otro tipo de transferencias de recursos gubernamentales que se reconocen como capitalizables cuando así lo califica la Secretaría de Finanzas.

Este reconocimiento implica también un registro adicional de capitalización de la inversión en el activo fijo, con un crédito al patrimonio. Este registro es simultáneo al registro presupuestal.

n) Otras cuentas por pagar a corto plazo.

El saldo de otras cuentas por pagar a corto plazo por la cantidad de \$ 130,589,582.61 integrado por: Secretaría de Finanzas \$ 120,716,897.68 por concepto de apoyos reembolsables para infraestructura del proyecto denominado "Ciudad Satélite". Y otras cuentas por pagar por \$ 9,872,684.93. Asimismo, en esta cuenta también se incluye los recursos provenientes de FONHAPO, de Gobierno del Estado, de organizaciones populares y del público en general, que le son entregados al Instituto con el propósito de canalizarlos al mejoramiento de vivienda, así como para el desarrollo y construcción de unidades básicas de vivienda (pies de casa) y su posterior entrega a los beneficiarios de los programas estatales de apoyo a la población de escasos recursos económicos. Por último, dicho saldo incluye recursos provenientes de depósitos efectuados por el público en general para la adquisición de vivienda en el megaproyecto de desarrollo urbano denominado "Ciudad Satélite".

o) Ingresos por clasificar.

Cancelación de \$ 53,138,742.31 por no presentar seguimiento como lo indica el párrafo siguiente, que al momento de obtener el ingreso este no fue registrado correctamente contra este pasivo o provisión ya registrada.

"El monto total de \$53,138,742.31 se compone de \$1,254,073.89, corresponde al importe del monto restante de las cuotas de recuperación de las unidades básicas de vivienda (pies de casa) del Fraccionamiento El Terremoto, que les fueron asignadas a los beneficiarios del programa durante los Ejercicios 2005, 2006 y 2007.





Asimismo, el saldo de \$ 51'884,668.42 corresponde a los ingresos por obtener provenientes de la operación de venta de viviendas de Ciudad Satélite".

p) **Modificación al presupuesto de ingreso y egreso.**

En el ejercicio 2022, como resultado de la solicitud de apoyo para la reparación de un colapso de pavimento (socavón) en el Fraccionamiento Ciudad Satélite, la Secretaría de Finanzas autorizó una adecuación al presupuesto por un importe de 380,000.00 (trescientos ochenta mil pesos.), apegándose para su registro contable y presupuestal a la Ley de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria del Estado y Municipios de San Luis Potosí y demás normatividad vigente.

Cabe hacer mención que se concluyeron en meses anteriores los tramites de pago del 5% al millar a la Secretaría de Finanzas y el traspaso del 2% al millar en favor de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción de la obra para la reparación de un colapso de pavimento (socavón) en el Fraccionamiento Ciudad Satélite, ejerciendo el recurso otorgado por la Secretaría de Finanzas.

Se llevó a cabo el programa de Mejoramiento de Vivienda en su modalidad de Cuarto Dormitorio con recurso FISE, en ocho municipios del Estado de San Luis Potosí, con participación del 50% de recurso municipal y 50% de recurso estatal.

Para este ejercicio 2023, se está llevando nuevamente a cabo el programa de Mejoramiento de Vivienda en su modalidad de Cuarto Dormitorio con recurso FISE, hasta el momento están participando tres municipios del Estado de San Luis Potosí, con participación del 50% de recurso municipal y 50% de recurso estatal.

q) **PROGRAMA DIGNIFICACIÓN DE VIVIENDA 2020**

Antecedentes

El artículo 4º de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, confiere a toda familia el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, como elemento indispensable para lograr su pleno desarrollo y bienestar.

Derivado de las premisas antes señaladas, uno de los principales objetivos del Instituto de Vivienda es llevar a cabo la ejecución, promoción y administración de aquellas acciones predominantemente, en favor de aquellos sectores vulnerables de la sociedad, contribuyendo a la equidad y justicia social, así como mantener el orden social y la paz pública.

En ese orden la Subsecretaría de Gobernación de Gobierno del Estado requiere la participación del Instituto de Vivienda del Estado para llevar a cabo las acciones que demanda el programa de "**DIGNIFICACIÓN DE VIVIENDA 2020**" mismo que aprueba y autoriza los recursos disponibles para la ejecución de las acciones de dicho programa.

En este tenor y rubro se han llevado a cabo acciones de adquisición de materiales diversos en apoyo de los sectores vulnerables, entre las que se encuentran:





NOTA 2020

Derivado de las observaciones y recomendaciones en las Auditorías realizadas a este Instituto de Vivienda por parte de la Auditoría Superior del Estado números: AEFPO/PE-16/2018 Fondos Estatales y/o Federales 2018 y Auditoría a la Cuenta Pública 2019, y atendiendo los Principios de la Ley de Contabilidad Gubernamental, así como de la Ley Disciplina Financiera, se presenta como Anexo Único las reclasificaciones, cancelaciones, depuraciones de cuantas por cobrar y por pagar mismas que representaron un valor importante (\$ 129'244,968.50) en la presentación clara, oportuna y veraz de la información contable y financiera que este Instituto de Vivienda del Estado presenta, al cierre del ejercicio fiscal 2020

AMPLIACIONES AL PRESUPUESTALES 2021 PROGRAMA DIGNIFICACION DE VIVIENDA Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA 2021

ITEM	PROYECTO	IMPORTE
1	ADQ. Y SUM DE 200 TONELADAS DE CEMENTO GRIS	658,860.00
2	ADQ. Y SUM DE 100 PAQUETES DE MATERIAL BLOCK Y ARMEX	1'202,775.00
3	ADQ. Y SUM DE 09 PAQTES MATL DE CONSTRUCCIÓN	844,827.98
4	ADQ. Y SUM DE 09 PAQTES MATL ELECT-HIDRÁULICO Y HERR	508,964.30
5	ADQ. Y SUM DE 755 TONELADAS DE CEMENTO GRIS	2'434,875.00
6	ADQ. Y SUM DE 100 PAQTES DE MATERIAL BLOCK Y ARMEX	1'204,800.00
7	ADQ. Y SUM DE 09 PAQTES MATL DE CONSTRUCCION	853,036.39
8	ADQ. Y SUM DE 09 PAQTES MATL ELECT-HIDRÁULICO Y HERR	513,909.44
9	ADQ. Y SUM DE 44 LUMINARIAS LED SOLARES CD. SATÉLITE	1'429,355.17
	GRAN TOTAL 2021	9'351,403.38

NOTA 2021

Derivado de las observaciones y recomendaciones en las Auditorías realizadas a este Instituto de Vivienda por parte de la Auditoría Superior del Estado números: AEFPO/PE-16/2018 Fondos Estatales y/o Federales 2018 y Auditoría a la Cuenta Pública 2019 y Auditoría fondos estatales, federales 2020 y atendiendo los Principios de la Ley de Contabilidad Gubernamental, así como de la Ley Disciplina Financiera, se presenta como Anexo Único las reclasificaciones, cancelaciones, depuraciones de cuentas de Bienes muebles y Activos intangibles mismas que representaron una disminución importante por un valor de (\$ 3'595,145.91) en la presentación clara, oportuna y veraz de la información contable y financiera que este Instituto de Vivienda del Estado presenta al cierre de primer semestre de 2021.

CUENTA	BIENES MUEBLES Y ACTIVOS INTANGIBLES	IMPORTE
1241	MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN	2'363,442.64
1242	MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO	95,111.20
1244	VEHICULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE	566,762.00
1245	EQUIPO DE DEFENSA Y SEGURIDAD	3,101.72
1246	MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	530,600.85
1251	SOFTWARE	36,127.50
	TOTAL BAJA	3'595,145.91





NOTA 2022:

En Sesión de Consejo de Administración del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí de fecha 5 de noviembre del año 2021, se acordó otorgar en donación a título gratuito y condicional un inmueble propiedad del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí el cual tiene las siguientes características Lote de terreno número 1, manzana 43, macro manzana 7, con destino comercial a la Asociación "ARQUIDIÓCESIS DE SAN LUIS POTOSÍ", Asociación Religiosa por conducto de su Representante Legal el señor Arzobispo Monseñor Don Jesús Carlos Cabrero Romero.

En el instrumento notarial se plasmaron algunas condiciones para llevar a cabo la donación del predio como son: esta operación se encuentra exenta del pago del impuesto sobre la renta, la Arquidiócesis acepta la donación para uso exclusivo de la construcción de un templo católico, esta donación se suspenderá si se suspenden las actividades de construcción por más de un año, si se dejase de prestar los servicios religiosos sin causa justificada.

Si se diera el caso de incumplimiento de alguno de los supuestos que figuran en el instrumento notarial, se tendrá como consecuencia la reversión del inmueble en favor del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí.

En Sesión de Consejo de Administración del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí de fecha 29 de junio del año 2021, se acordó otorgar en donación a título gratuito y condicional cinco lotes de terreno propiedad del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí los cuales tienen las siguientes características: Lote de terreno número 1, manzana 3, Lote de terreno número 2, manzana 3, lote de terreno número 3 manzana 3, lote de terreno número 4 manzana 3 ubicados en Av. del parque y calle 1ª privada del parque; y lote de terreno número 6 manzana 3 ubicado en la calle de la Salud y calle 1ª privada del parque, todos en el Fraccionamiento Ciudad Satélite, a la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes del Ejecutivo Federal, por conducto de su Representante Legal el Licenciado Antonio Toranzo Díaz de León.

En el instrumento notarial se plasmaron algunas condiciones para llevar a cabo la donación de los predios como son: esta operación se encuentra exenta del pago del impuesto sobre la renta, la SCT, acepta la donación para uso exclusivo de la construcción y operación de las Oficinas Administrativas de la Secretaría, las cuales deberán realizarse en un plazo máximo de 36 meses contados a partir de la firma de la escritura pública correspondiente, el incumplimiento de estos supuestos, traerá como consecuencia la reversión del inmueble en favor del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí.

Notas 2023:

Se está llevando a cabo la reversión de las macro manzanas 17 y 20 del Fideicomiso celebrado con Scotiabank Inverlat, para su correcto registro.

Conforme a lo acordado en la sesión Ordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso 170074082 celebrada el día 10 de febrero del presente año, donde se plasma dar reversión a las macro manzanas del patrimonio fideicomitado, se registró con un primer movimiento contable el valor nominal establecido a cada una de ellas.

Posteriormente se realizó el registro contable de los avalúos catastrales de las macro manzanas 17 y 20 emitidos por el Instituto Catastral del Estado de San Luis Potosí.

Se identificaron 11 lotes correspondientes a la macro manzana 8 en el Fraccionamiento Ciudad Satélite, pertenecientes a este Instituto, de los cuales se está en espera del avalúo catastral por parte de la del Estado para su correcto registro.





PODER EJECUTIVO
DEL ESTADO DE
SAN LUIS POTOSÍ



POTOSÍ
PARA LOS POTOSINOS
GOBIERNO DEL ESTADO 2021-2027

INVIES
INSTITUTO DE VIVIENDA
DEL ESTADO

Se llevó a cabo el registro contable de los avalúos catastrales de los 11 lotes de la macro manzana 8 emitidos por la Instituto Catastral del Estado de San Luis Potosí.

Se actualizaron los valores catastrales de 55 inmuebles de acuerdo a la información proporcionada por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de San Luis Potosí.

El Consejo de Administración de este Instituto, en su segunda sesión ordinaria de fecha del 17 de mayo del 2022 autorizó al INVIES solicitar a la Secretaría de la Contraloría del Estado una auditoría la cual se inició con el número CGE/DGCA/DAGPIA.23-2022 y una vez que se conoció el resultado del ente auditor, el Consejo de Administración a través de la segunda sesión ordinaria del celebrada de fecha 17 de julio del año en curso, autorizó al Instituto de Vivienda realizar una ampliación no líquida a lo presupuestado en la Ley de Ingresos para el ejercicio 2023 del remanente del ejercicio 2022.

Se notificaron los resultados finales de la auditoría CDE/DGCA/DAGPIB.27-2022, cuyo objetivo principal fue la revisión integral de la cuenta de bienes inmuebles denominada Panalillo una vez que se conoció el resultado de dicha auditoría, el Consejo de Administración en su segunda sesión ordinaria del de fecha 17 de julio del año en curso, autorizó al INVIES realizar los registros contables necesarios para la baja del inventario de 794 bienes inmuebles que ya cuentan con documentos comprobatorio de venta, al mismo tiempo se faculta para llevar a cabo las acciones para su baja del inventario del patrimonio; atendiendo lo anterior, se realizó la baja de 36 inmuebles que se encontraban duplicados, con posterioridad se irán realizando paulatinamente las bajas de los 758 bienes restantes.

2023.

