

INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CULIACAN
NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

1. Introducción:

Los Estados Financieros de los entes públicos, proveen de información financiera a los principales usuarios de la misma, al Congreso y a los ciudadanos.

El objetivo del presente documento es la revelación del contexto y de los aspectos económicos 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 informa y explica la respuesta del gobierno a 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.

2. Describir el panorama Económico y Financiero:

Esta Paramunicipal inicia 2022 con un presupuesto de egresos de **\$5'140,000.00 cinco millones ciento cuarenta mil pesos.**, también a este presupuesto, uno de los ingresos principales son venta de bienes y servicios, y transferencias y asignaciones.

El Instituto de Vivienda opera bajo unas condiciones económico-financieras estables, las cuales han influido para que el Organismo trabaje en forma sólida y sistemática en base a la calendarización de un presupuesto de programación de operación anual en base al apoyo de las aportaciones presupuestarias de los subsidios otorgados por el Gobierno Federal, Municipal e Ingresos Propios.

3. Autorización e Historia:

a) Fecha de creación del ente.

Fecha de creación 01 de octubre del 2008, RFC IVM-081001-GW5

b) Principales cambios en su estructura.

La estructura está basada en

- I. Director General
- II. Jefe del Departamento Técnico
- III. Jefe del Departamento de Promoción y Gestión de Crédito y Subsidio
- IV. Jefe del Departamento de Administración y Finanzas
- V. Jefe del Departamento Jurídico

4. Organización y Objeto Social:

a) Objeto social.

Administración Pública Municipal

b) Principal actividad.

- I. Promover y realizar programas de vivienda para que las familias de escasos recursos económicos puedan adquirir, mejorar o construir su vivienda;
- II. Establecer, en coordinación con las dependencias municipales competentes, en el marco del Plan Municipal de Desarrollo, las políticas de inversión pública en materia de vivienda;
- III. Operar, administrar y ejecutar los recursos económicos que integren su presupuesto, ya sea que provengan del gobierno federal, estatal y municipal, así como aquellos que por cualquier concepto ingresen este;
- IV. Promover o ejecutar fraccionamientos de habitación popular o de interés social y de urbanización progresiva, con la finalidad de que las familias económicamente débiles puedan tener la oportunidad de adquirir un lote o vivienda digna, en las mejores condiciones posibles;
- V. Establecer y operar sistemas de financiamiento subsidiario que permitan a la población de escasos recursos obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición de un lote o de vivienda de interés social;
- VI. Conformar la reserva territorial del Municipio para vivienda de objeto social, con el propósito de evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- VII. Adquirir los inmuebles indispensables para los programas habitacionales que desarrolle, y gestionar ante los Gobierno Federal, Estatal o Municipal e instituciones privadas, las aportaciones necesarias para el mismo fin;
- VIII. Coadyuvar con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en la ejecución de programas de regularización y escrituración de la propiedad de la vivienda, de conformidad con las disposiciones legales aplicables;
- IX. Promover la participación organizada de los interesados para su integración a los diversos programas del Instituto y realizar el registro, control y evaluación de las diferentes organizaciones que se constituyan para ello;
- X. Coordinar las acciones municipales en materia de vivienda con las autoridades federales y estatales, así como con las sociedades y asociaciones civiles legalmente constituidas, que tengan interés en la atención de la problemática de vivienda;
- XI. Obtener crédito de las instituciones públicas o privadas para el cumplimiento del objeto del Instituto, cumpliendo con las formalidades que establezca la legislación aplicable;
- XII. Establecer un sistema de comercialización de los lotes y viviendas derivados de los programas del Instituto;
- XIII. Fomentar y apoyar la investigación tecnológica y social para el desarrollo de nuevos sistemas constructivos y mejores programas de vivienda;
- XIV. Difundir e informar los programas del Instituto, con objeto de que la población interesada tenga un mejor conocimiento y participación en ellos;
- XV. Apoyar el desarrollo de fraccionamientos de habitación popular y urbanización progresiva y dictaminar sobre su concordancia con las políticas y estrategias que en materia de vivienda se deriven del Plan Municipal de Desarrollo,
- XVI. Integrar el Sistema de Información Municipal, que permita conocer la problemática de vivienda en el Municipio y las condiciones socioeconómicas que incidan en ella, y

- XVII.** Celebrar toda clase de actos jurídicos y contratos necesarios para el cumplimiento de su objeto y en especial de los contratos de crédito, adquisiciones, enajenaciones, hipotecas, contratos de garantía y otros que sean indispensables para el desarrollo de los fraccionamientos, programas de vivienda y acciones inmobiliarias de su competencia.

c) Ejercicio fiscal.

2022 (Enero a Diciembre)

d) Régimen jurídico.

Institución de orden público, base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Sinaloa, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su Gobierno Interior y con libre administración de su Hacienda, de acuerdo al artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 4° de la Constitución Política para el Estado de Sinaloa y 3° del Reglamento del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán,

Persona Moral sin fines de lucro.

e) Consideraciones fiscales del ente:

IMPUESTO SOBRE LA RENTA

- Persona Moral no contribuyente por la percepción de sus ingresos, de conformidad con los artículos 93, 94 y 102 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Retenedor por los pagos por servicios personales subordinados, de conformidad con el artículo, 110 y 113 de Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Retenedor por los pagos por asimilados a salarios de conformidad con el artículo, 110 y 113 de Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Retenedor por los pagos por servicios personales independientes de conformidad con el artículo 102, 120 y 127 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Retenedor por los pagos por Arrendamiento de Inmuebles de conformidad con el artículo 102, 141 y 143 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

- Contribuyente, únicamente por las operaciones relacionadas con el suministro de agua potable, pero en todo caso la mayor parte está gravada a la tasa del 0%, conforme al artículo 2-A, fracción II inciso h) de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA

- No contribuyente por la percepción de sus ingresos conforme al artículo 4 fracción I de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

f) Estructura organizacional básica.

Estructura Presupuestal:

- | | |
|---|---|
| 1 | Dirección General |
| 2 | Órgano Interno de Control |
| 3 | Departamento de Administración y Finanzas |
| 4 | Departamento Técnico |
| 5 | Departamento de Promoción de Gestión de Créditos y Subsidios |

Estructura Administrativa:



g) Fideicomisos, mandatos y análogos de los cuales es fideicomitente o fiduciario.

No Aplica

5. Bases de Preparación de los Estados Financieros:

a) Si se ha observado la normatividad emitida por el CONAC y las disposiciones legales aplicables.

- Se ha observado toda la normatividad emitida por el CONAC
- La Ley de Ingresos para el Municipio de 2019
- La Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Sinaloa
- Ley de Fiscalización del Estado de Sinaloa
- Otras Disposiciones aplicables a todos los Municipios de Sinaloa

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.

El total de las operaciones están reconocidas a su Costo Histórico

c) Postulados básicos.

Los Emitidos por el CONAC:

1. Sustancia Económica
2. Entes Públicos
3. Existencia Permanente
4. Revelación Suficiente
5. Importancia Relativa
6. Registro e Integración Presupuestaria
7. Consolidación de la Información Financiera
8. Devengo Contable
9. Valuación
10. Dualidad Económica
11. Consistencia

d) Normatividad supletoria.

Las permitidas por la Normatividad del CONAC:

- Aplicación personalizada del Cuarto Nivel de COG
- Aplicación personalidad del Tercer y Cuarto Nivel del CRI
- Aplicación Personalizada a partir del Quinto Nivel permitido del Plan de Cuentas

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

-Revelar las nuevas políticas de reconocimiento:

De acuerdo a lo establecido por el CONAC.

INGRESOS

Devengado.- Cuando exista jurídicamente el derecho al cobro.

Recaudado.- Cuando existe el cobro en efectivo o cualquier otro medio de pago

EGRESOS

Comprometido.- Cuando se existe la aprobación por una autoridad competente de un acto administrativo, u otro instrumento jurídico que formaliza una relación jurídica con terceros para la adquisición de bienes y servicios.

Devengado.- Cuando se reconoce de una obligación de pago a favor de terceros por la recepción de conformidad de bienes, servicios contratados.

Ejercido.- Cuando se emite una cuanta por liquidar aprobada por la autoridad competente

Pagado.- Cuando se realiza la cancelación total o parcial de las obligaciones de pago.

-Plan de implementación:

Se inicia el registro de las operaciones en BASE DEVENGADO a partir del mes de Enero de 2020, con el apoyo de un sistema contable que integra el total de las operaciones del Instituto de Vivienda del Municipio de Culiacán Sinaloa : Ingresos, Contabilidad, Presupuesto, Cuenta Pública.

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

6. Políticas de Contabilidad Significativas:

a) Actualización:

A lo largo de la Historia de este Ente, no se ha utilizado ningún Método para la Actualización del Valor de los Activos, Pasivos y Hacienda Pública y/o Patrimonio.

b) Informar sobre la realización de operaciones en el extranjero y de sus efectos en la información financiera gubernamental:

No aplica.

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

No aplica.

d) Sistema y método de valuación de inventarios y costo de lo vendido:

No aplica.

e) Beneficios a empleados:

No aplica.

f) Provisiones:

No aplica.

g) Reservas:

No aplica.

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:

No aplica.

i) Reclasificaciones:

No aplica.

j) Depuración y cancelación de saldos:

En póliza de diario D000146 de fecha 31 de diciembre de 2022, se registró la cancelación de la cuenta 2117-1-0001-0004, según acuerdos celebrados en la sesión ordinaria INMUVI-JD-0001-2021 orden del día número 05 incisos B, por un importe de \$ 1'835,027.04.

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

a) Activos en moneda extranjera:

No se tienen Activos en moneda extranjera

b) Pasivos en moneda extranjera:

No se tienen Pasivos en moneda extranjera

c) Posición en moneda extranjera:

No se tienen operaciones en moneda extranjera

d) Tipo de cambio:

No se tienen operaciones en moneda extranjera

e) Equivalente en moneda nacional:

No se tienen operaciones en moneda extranjera

8. Reporte Analítico del Activo:

a) Vida útil o porcentajes de depreciación, deterioro o amortización utilizados en los diferentes tipos de activos:

<i>Concepto</i>	<i>Vida Útil</i>	<i>%</i>
-----------------	------------------	----------

Muebles de Oficina y Estantería	10	10%
Equipo de Cómputo y de Tecnologías de Información	3.33333	30%
Automóviles y Equipos Terrestres	4	25%

b) Cambios en el porcentaje de depreciación o valor residual de los activos:

No aplica.

c) Importe de los gastos capitalizados en el ejercicio, tanto financieros como de investigación y desarrollo:

No se tienen este tipo de gastos

d) Riesgos por tipo de cambio o tipo de interés de las inversiones financieras:

No se tienen inversiones financieras en moneda extranjera

e) Valor activado en el ejercicio de los bienes construidos por la entidad:

Los bienes construidos durante 2012 se reconocen dentro de ACTIVO a su costo histórico, de conformidad con el artículo 29 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

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 se tienen situaciones importantes que afecten los activos del Ente

g) Desmantelamiento de Activos, procedimientos, implicaciones, efectos contables:

No se tienen desmantelamiento de Activos

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

Se utilizan los activos con la operación y mantenimiento óptimo.

Adicionalmente, se deben incluir las explicaciones de las principales variaciones en el activo, en cuadros comparativos como sigue:

a) Inversiones en valores:

No se tienen inversiones en valores.

b) Patrimonio de Organismos descentralizados de Control Presupuestario Indirecto:

No se tiene Patrimonio en Organismos descentralizados de Control Presupuestario Indirecto

c) Inversiones en empresas de participación mayoritaria:

No se tiene inversión en este tipo de empresas.

d) Inversiones en empresas de participación minoritaria:

No se tiene inversión en este tipo de empresas.

e) Patrimonio de organismos descentralizados de control presupuestario directo, según corresponda:

No se tiene Patrimonio en Organismos descentralizados de Control Presupuestario directo

9. Fideicomisos, Mandatos y Análogos:

a) Por ramo administrativo que los reporta:

No se cuenta con Fideicomisos, Mandatos y Análogos

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

No se cuenta con Fideicomisos, Mandatos y Análogos

10. 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:

Concepto	Estimado y/o Modificado para 2022	Ingreso Recaudado al 31 de Diciembre	Avance de Recaudación en %
730101 INGRESOS PROPIOS	2,718,804.49	2,718,804.49	100.00%
910102 RECURSOS MUNICIPIO DE CULIACAN	47,504,471.43	47,504,471.43	100.00%
TOTAL	50,223,275.92	50,223,275.92	100.00%

b) Proyección de la recaudación e ingresos en el mediano plazo:

Concepto	Estimado y/o Modificado para 2023	Ingreso por recibir para el 1er trimestre 2023	Avance de Recaudación en %
730101 INGRESOS PROPIOS	4,300,000.00	1,599,200.00	37%
910102 RECURSOS MUNICIPIO DE CULIACAN	58,280,000.00	15,070,000.00	26%
TOTAL	62,580,000.00	16,669,200.00	26%

Se estima que la recaudación solamente crecerá por los porcentajes permitidos por Ley aprobados por el congreso del estado de año a año.

11. 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 se tiene Deuda

b) Información de manera agrupada por tipo de valor gubernamental o instrumento financiero en la que se considere intereses, comisiones, tasa, perfil de vencimiento y otros gastos de la deuda.

Se anexara la información en las notas de desglose.

12. Calificaciones otorgadas:

No se cuenta con calificaciones otorgadas o certificaciones

13. Proceso de Mejora:

Se informará de:

a) Principales Políticas de control interno:

Apego al presupuesto con racionalidad y transparencia

b) Medidas de desempeño financiero, metas y alcance:

Racionar el uso de los recursos, sobre todo en el primer semestre del año para alcanzar el cumplimiento de las funciones para el ejercicio completo.

14. Información por Segmentos:

Toda la información del Ente, está procesada y se encuentra disponible por Unidad Responsable de realizar las funciones propias.

15. Eventos Posteriores al Cierre:

El ente público no tiene hechos ocurridos en el período posterior al que informa, que proporcionen mayor evidencia sobre eventos que le afectan económicamente y que no se conocían a la fecha de cierre.

16. Partes Relacionadas:

No existen partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones financieras y operativas.

17. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable

“Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.”

ING. JUAN ALONSO LOPEZ SANCHEZ



DIRECTOR GENERAL

LIC. MARIA CELESTE CAMPOS SALAS



DEPARTAMENTO DE ADMON. Y FINANZAS

LIC. DIANA LAURA FÉLIX GONZÁLEZ



DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD