

Notas a los estados financieros

Por el año que termino al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2015

(En pesos)

A) NOTAS DE DESGLOSE.

1) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO

1. Efectivo y equivalentes

	31 de Diciembre de 2015	2014
Efectivo y depósitos bancarios	\$ 36,752,835	\$ 31,238,013
Equivalentes de efectivo en inversiones a plazos	<u>65,560,895</u>	<u>50,970,616</u>
	<u>\$ 102,313,730</u>	<u>\$ 82,208,629</u>

2. Derechos a recibir o equivalentes

	31 de Diciembre de 2015	2014
A corto plazo:		
Cuentas por cobrar por acción de vivienda social	\$ 59,735,509	\$ 60,838,275

Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(6,345,748)</u>		<u>(6,345,748)</u>
	\$ 53,389,761		\$ 54,492,527
Documentos por cobrar	\$ 39,298,641		\$ 20,421,095
A largo plazo:			
Cuentas por cobrar por acciones de vivienda	\$ 238,942,037		\$ 243,353,100
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(25,382,992)</u>		<u>(25,382,992)</u>
	<u>\$ 213,559,045</u>		<u>\$ 217,970,108</u>

3. Bienes Disponibles para su transformación o Consumo (Inventarios)

	31 de Diciembre de 2015		2014
Reservas territoriales	\$ 384,742,424		\$ 392,469,929
Obras en proceso	64,316,246		32,499,982
Inversión en fraccionamientos	152,205,342		188,887,918
Materiales	<u>165,429</u>		<u>135,410</u>
	<u>\$ 601,429,441</u>		<u>\$ 613,993,239</u>

4. **Bienes muebles** – Se registran al costo de adquisición o equivalente, al momento de su adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, como sigue:

Mobiliario y equipo de oficina	10
Muebles de hogar	10
Equipo de radiocomunicación	10
Maquinaria y equipo	10
Equipo de seguridad	10
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	4
Equipo de ingeniería y arquitectura	3
Herramientas	3

5. **Bienes inmuebles e infraestructura**

	31 de Diciembre de 2015	31 de diciembre 2014	Inicio 2014
a. Inversión:			
Edificios y construcciones	\$ 500,883	\$ 683,883	\$ 683,883
Depreciación edificios y construcciones	<u>(335,576)</u>	<u>(310,532)</u>	<u>(285,488)</u>
Total de depreciación bienes inmuebles e infraestructura	<u>\$ 165,307</u>	<u>\$ 373,351</u>	<u>\$ 398,395</u>

6. Bienes muebles

	31 de Diciembre de 2015	31 de diciembre 2014	Inicio 2014
a. Inversión:			
Equipo de transporte	\$ 7,915,695	\$ 7,836,961	\$ 7,836,961
Equipo de cómputo	6,060,183	6,981,255	6,841,323
Mobiliario y equipo de oficina	3,863,386	2,608,203	2,587,352
Equipo de ingeniería y arquitectura	808,277	808,277	792,557
Equipo de radiocomunicación	482,703	213,871	213,622
Maquinaria y equipo	-	-	159,775
Muebles de hogar	174,765	155,923	155,923
Herramientas	144,771	175,167	174,372
Equipo de seguridad	-	5,461	5,461
Total de bienes muebles e inmuebles	<u>\$ 19,451,780</u>	<u>\$ 18,785,118</u>	<u>\$ 18,767,346</u>

	31 de Diciembre de 2015	31 de diciembre 2014	Inicio 2014
b. Depreciación acumulada:			
Equipo de transporte	(7,917,494)	(7,836,961)	(7,836,960)
Equipo de cómputo	(5,304,124)	(6,650,399)	(6,551,872)
Mobiliario y equipo de oficina	(3,206,724)	(2,074,478)	(1,904,509)
Equipo de ingeniería y arquitectura	(1,636,798)	(792,878)	(790,063)
Equipo de radiocomunicación	0	(185,127)	(181,778)
Maquinaria y equipo	0	(16,917)	(101,189)
Muebles de hogar	0	(128,339)	(117,947)
Herramientas	0	(130,681)	(91,529)
Equipo de seguridad	0	(2,149)	(1,784)
Total de depreciación	\$ (18,065,140)	\$ (17,817,929)	\$ (17,577,631)
Bienes muebles e inmuebles, neto	\$ 1,386,640	\$ 967,189	\$ 1,189,715

Derivado de nuestra obligación de presentar la información contable Armonizada, se informa que los códigos que se incluyen en el anexo del activo del Instituto, no se incluye el código para Armonización Contable, sin embargo se encuentra el IVSOP en el proceso para entregar la información según los lineamientos.

7. Otros Activos

	31 de Diciembre 2015	2014
Depósitos en garantía	\$ 690,898	\$ 795,591

Gastos pagados por adelantado a Largo Plazo	<u>271,592</u>	<u>223,283</u>	
	<u>\$ 962,490</u>	<u>\$ 1,018,874</u>	

PASIVO

8. Cuentas por pagar a corto plazo

Este rubro incluye los siguientes renglones mostrados en el estado de posición financiera adjunto:

	31 de Diciembre de 2015	2014	
Grupo Inmobiliario Verhome, S.A. de C.V.	\$ 23,490,095	\$ 23,490,095	
Otras cuentas por pagar a corto plazo	<u>35,211,403</u>	<u>17,408,425</u>	
	<u>\$ 58,701,498</u>	<u>\$ 40,898,520</u>	

9. Subsidios por aplicar

Se integra principalmente por subsidios para vivienda, que se aplican a los diferentes programas con que cuenta el Instituto. Se integran por los siguientes conceptos:

	31 de Diciembre de 2015	2014	
Aportaciones del beneficiario	<u>\$ 10,289,152</u>	<u>\$ 1,193,498</u>	

II) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

1. Ingresos de la gestión

Los ingresos propios al 31 de Diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, se integran como sigue:

	31 de Diciembre de 2015	2014
Acciones de vivienda social	\$ 9,579,257	\$ 13,545,057
Acciones de vivienda comercial	<u>60,015,180</u>	<u>59,492,213</u>
	\$ 69,594,437	\$ 73,037,270
Devoluciones sobre venta	(5,821,762)	(25,226,798)
Descuentos sobre cobranza	<u>(2,449,097)</u>	<u>(2,396,940)</u>
	<u>\$ 61,323,578</u>	<u>\$ 45,413,532</u>

2. Participaciones, aportaciones, transferencias, asignaciones subsidios y otras ayudas:

	31 de Diciembre 2015	2014
Estímulos fiscales (Subsidio Federal)		\$ 2,015,059
Programa de Desarrollo en zonas de atención Prioritaria		11,148,687
Programa Consolidación Reserva URBS		5,160,000
Programa Vivienda Digna		1,995,000
Programa pinta tu fachada	500,000	1,000,000
Programa de mejoramiento de Vivienda 2014		11,629,263
Programa de mejoramiento de Vivienda 2015	6,637,597	
Programa Territorio de Gigantes		90,906
Programa de Consolidación Reservas Urbanas (PCRU)	16,777,120	0
Programa Impermeabilización de cubiertas 2015	4,198,350	0
Apoyo Ext. p/Alineamto y Subd. Pred. p/casa Edo.	280,662	0
CONVENIO CONAVI-INFONAVIT-IVSOP	10,000,000	0
PROG. VIVDA DIGNA 66 ACCS. VIVDA VERT.(contr.estat	5,037,120	0
'187 CUARTOS ADICS. PROG. AMPLIACS. MEJ FONH MEZCLA	3,838,000	0
'154 CUARTOS ADICS. PROG. AMPLIACS. MEJ	<u>6,160,000</u>	<u>0</u>
	<u>\$ 53,428,849</u>	<u>\$ 33,038,915</u>

3. Otros ingresos

	31 de Diciembre 2015	2014
Otros ingresos:		
Aplicación del incremento salarial a cuentas por cobrar	\$ 27,160,838	\$ 12,178,367
Castigo por devolución de asignación	3,911,330	5,918,946
Recuperación de gastos	48,023	255,962
Otros ingresos varios	421,076	760,586
Arrendamiento	-	510,792
Estímulos fiscales	<u>-</u>	<u>2,015,059</u>
	<u>\$ 31,541,267</u>	<u>\$ 21,639,712</u>

4. Otros gastos

	31 de Diciembre 2015	2014
Otros gastos:		
Hacienda Peñuelas	\$ 514,190	\$ 578,825
Gastos por cancelaciones	5,445,730	7,516,379
Otros gastos varios	<u>10,158,770</u>	<u>2,664,396</u>
	<u>\$ 16,118,690</u>	<u>\$ 10,759,600</u>

III) NOTAS AL ESTADO DE VARIACION EN LA HACIENDA PUBLIDA

No Aplica

IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

1. Efectivo y equivalentes

	31 de Diciembre 2015	2014
Fondo revolvente	\$ 30,000	\$ 30,000
Bancos	36,722,835	31,208,013
Inversiones	<u>65,560,895</u>	<u>50,970,616</u>
	<u>\$ 102,313,730</u>	<u>\$ 82,208,629</u>

C) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

1. Panorama Económico y financiero.

2. Autorización e Historia.

Se crea el Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, como un organismo público descentralizado de la Administración Pública Estatal, con personalidad jurídica y patrimonio propios; con fecha de 15 de marzo de 2011, se realizó el cambio en razón social de Instituto de Vivienda del Estado de Aguascalientes al nombre antes mencionado, el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes el lunes 28 de febrero de 2011 y fue abrogada la Ley del Instituto de Vivienda del Estado de Aguascalientes.

Como organismo público descentralizado, el Instituto es una entidad paraestatal que goza de autonomía de gestión para el cabal cumplimiento de su objeto y de los fines y metas señalados en sus programas.

3. Organización y Objeto Social.

De conformidad a lo establecido en la Ley del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes (la "Ley"), el Instituto se dedica principalmente a:

- I. Contribuir al ordenamiento de la propiedad e impulsar el desarrollo y fomento de la vivienda social en el Estado;
- II. Promover, proporcionar y coordinar, en su caso, los elementos y condiciones técnicos, legales y financieros adecuados para brindar a las familias del Estado de Aguascalientes, el acceso a un espacio que le permita el esparcimiento y una vivienda digna y decorosa;
- III. Impulsar mecanismos permanentes de desregulación que faciliten el flujo de recursos y decisiones;
- IV. Impulsar el desarrollo habitacional con un sentido de integralidad, desde la ordenación territorial, la infraestructura y la administración urbana, hasta el financiamiento y la promoción de vivienda entre los sectores de menores ingresos de la población.

Tal como lo describe la Ley, el Instituto se enfoca al fortalecimiento y desarrollo habitacional en el Estado de Aguascalientes, a través de diferentes acciones de vivienda social, con recursos propios y el aprovechamiento de los diferentes programas federales y estatales.

Conforme a la Ley del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, el Instituto será regido en su funcionamiento por la Junta de Gobierno, la Dirección General, el Consejo Consultivo del Instituto, el Comité de Adjudicaciones y el Comité de Transparencia; en la misma Ley se establecen las facultades y atribuciones de cada uno de ellos. Las principales facultades y atribuciones del Director General son las siguientes:

- I. Representar técnica, administrativa y legalmente al Instituto, con todas las facultades generales que requieran cláusula especial, sin limitación alguna, conforme a la legislación aplicable;
- II. Proponer a la Junta de Gobierno los planes y programas que deba desarrollar el Instituto y ejecutar los que resulten aprobados;
- III. Someter a la consideración de la Junta de Gobierno el informe de actividades del ejercicio anterior, el proyecto de presupuesto, los estados financieros, los balances anuales, así como los informes de avances financieros correspondientes. En el informe y documentos de apoyo se cotejarán las metas propuestas y los compromisos asumidos por la Dirección General con las metas alcanzadas;
- IV. Dirigir, administrar y supervisar todos los asuntos de la competencia del Instituto;
- V. Ejercer y desistirse de acciones judiciales inclusive del juicio de amparo;
- VI. Comprometerse en asuntos de arbitraje y celebrar transacciones;
- VII. Otorgar poderes generales y especiales con las facultades que le competen, entre ellas las que requieran autorización o cláusula especial;
- VIII. Sustituir o revocar poderes generales especiales;
- IX. Proponer a la Junta de Gobierno las medidas que considere convenientes para el mejor funcionamiento del Instituto, así como las modificaciones que correspondan al Reglamento Interior, a las Condiciones Generales de Trabajo, a los lineamientos y demás normativa interna vigente, así como a la estructura y organización del Instituto;
- X. Proponer a la Junta de Gobierno los programas, contratos o acciones que deban realizarse con la coordinación y/o participación de los gobiernos Federal y Municipales, así como con Organismos Públicos y Privados;
- XI. Proponer para la aprobación correspondiente de la Junta de Gobierno, las contraprestaciones económicas que el Instituto deberá requerir por los Servicios técnicos y jurídicos que realice, así como las modalidades en su pago y condiciones correspondientes;
- XII. Contratar, convenir y suscribir los actos jurídicos para la obtención de créditos, recursos o inmuebles necesarios para el cumplimiento del objeto social del Instituto, previa aprobación de la Junta de Gobierno;
- XIII. Celebrar los contratos con organismos oficiales, federales, estatales y municipales, núcleos agrarios y demás personas, relacionadas con la materia y que se deriven de la aplicación de la Ley;
- XIV. Seleccionar, contratar y remover al personal del Instituto; cuyo nombramiento no corresponda a la Junta de Gobierno;
- XV. Establecer los sistemas administrativos, estadísticos, de control y evaluación necesarios para la consecución de los objetivos del Instituto y la actualización y desarrollo permanente de su organización e informar, cuando menos semestralmente, a la Junta de Gobierno sobre la evaluación de la gestión;
- XVI. Formular y mantener actualizado el inventario estatal de los bienes y recursos que integran el patrimonio del Instituto;
- XVII. Asistir a las sesiones de la Junta de Gobierno con derecho de voz, pero sin voto;
- XVIII. Las demás que le determine la Junta de Gobierno, establezcan o deriven de esta Ley, su reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

La Dirección General del Instituto es el área responsable de elaborar y proponer a la Junta de Gobierno planes y programas a desarrollar, así como informar el proyecto de presupuesto, estados financieros e informes de avances financieros y en general dirigir, administrar y supervisar todos los asuntos competencia del Instituto.

Las principales atribuciones, en materia financiera de la Dirección General del Instituto según lo estipula el artículo 24 de su propia Ley son, entre otras:

- a. Someter a la consideración de la Junta de Gobierno el informe de actividades del ejercicio anterior, el proyecto de presupuesto, los estados financieros, los balances anuales, así como los informes de avances financieros correspondientes. En el informe y documentos de apoyo se cotejarán las metas propuestas y los compromisos asumidos por la Dirección General con las metas alcanzadas
- b. Proponer a la Junta de Gobierno los programas, contratos o acciones que deban realizarse con la coordinación y/o participación de los gobiernos Federal y Municipales, así como con Organismos Públicos y Privados
- c. Contratar, convenir y suscribir los actos jurídicos para la obtención de créditos, recursos o inmuebles necesarios para el cumplimiento del objeto social del Instituto, previa aprobación de la Junta de Gobierno
- d. Establecer los sistemas administrativos, estadísticos, de control y evaluación necesarios para la consecución de los objetivos del Instituto y la actualización y desarrollo permanente de su organización e informar, cuando menos semestralmente, a la Junta de Gobierno sobre la evaluación de la gestión.

4. Bases de Preparación de los Estados financieros.

Para que el Instituto cumpla con las funciones señaladas en su propia Ley General de Contabilidad Gubernamental, se presentan los estados de situación financiera, estados de actividades, estados de variaciones en el patrimonio y estados de flujos de efectivo.

- a. **Marco contable regulatorio** – Los estados financieros adjuntos del Instituto deben prepararse de conformidad con las siguientes disposiciones normativas que le son aplicables en su carácter de administración descentralizada:
 - Las disposiciones vigentes de la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG) y normas reglamentarias emitidas a través de acuerdos del Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC).

Y de conformidad con el Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental se podrán aplicar supletoriamente y en el orden a continuación señalado las siguientes normas:

- La Normatividad emitida por las unidades administrativas o instancias competentes en materia de Contabilidad Gubernamental.
- Las Normas de Información Financiera (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C.
- Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP).

Antes de la aplicación de las normas y normativa señaladas en los tres puntos anteriores se tendrá que informar al secretario técnico del CONAC a fin de que se analice, se proponga y, en su oportunidad, se emita la normativa correspondiente.

Las normas antes mencionadas serán aplicadas en tiempo y forma de conformidad a los acuerdos emitidos por el CONAC.

Como parte de los acuerdos emitidos por el CONAC se estableció, en el Acuerdo de Interpretaciones Sobre las Obligaciones Establecidas en los Artículos Transitorios de la LGCG, emitido el 11 de enero de 2011, disponer a más tardar el 31 de diciembre de 2010:

- Marco conceptual.
- Postulados básicos.
- Clasificador por objeto del gasto.
- Clasificador por tipo de gasto.
- Clasificador por rubro de ingresos.
- Catálogo de cuentas de contabilidad.
- Momentos contables del gasto.
- Momentos contables de los ingresos.
- Manual de contabilidad gubernamental.
- Principales normas de registro y valoración del patrimonio.
- Indicadores para medir avance físico financieros.

Asimismo, a partir del 1 de enero de 2012 realizar los registros contables con base acumulativa y en apego al Marco Conceptual, Postulados Básicos, Normas y Metodologías que establezcan los momentos contables, Clasificadores y Manuales de Contabilidad

armonizados y de acuerdo con las respectivas matrices de conversión con las características señaladas en los artículos 40 y 41 de la Ley de Contabilidad. Asimismo, a partir de la fecha señalada deberán emitir información contable, presupuestaria y programática sobre la base técnica prevista en los documentos técnicos contables referidos.

Adicionalmente en el acuerdo antes mencionado se estableció que los municipios y sus organismos descentralizados emitirán información periódica y elaborarán sus cuentas públicas conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de esta Ley a partir del 1 de enero de 2013 y realizar a partir de esta fecha lo siguiente:

- Integrar el inventario de bienes muebles e inmuebles a que se refiere la ley.
- Efectuar los registros contables y la valuación del patrimonio.
- Generar indicadores de resultados sobre el cumplimiento de sus metas.
- Publicar información contable, presupuestaria y programática en sus respectivas páginas de internet.
- Operación y generación de información financiera en tiempo real sobre el ejercicio de los ingresos y gastos y sobre las finanzas públicas.

Posteriormente el 16 de mayo de 2013 el CONAC publicó el acuerdo 1 celebrado en reunión del 3 de mayo del mismo año, en el cual se señalaron nuevas fechas de obligaciones aplicables a lo siguiente:

- A más tardar al 30 de junio de 2015 se deberá integrar de manera automática el ejercicio presupuestario y su operación contable; así como, generar en tiempo real sus estados financieros.
- Adicionalmente a más tardar el 31 de diciembre de 2015 se deberán conciliar su inventario físico de bienes muebles e inmueble contra los registros contables, en los cuales el valor catastral de los inmuebles no deberá ser inferior al que haya determinado la autoridad catastral en el municipio.
- Por último a partir del 2015 al emitir sus cuentas públicas deberán incluir la información programática siguiente:
 - a. Gasto por categoría programática
 - b. Programas y proyectos de inversión
 - c. Indicadores de resultados

A la fecha el CONAC ha emitido diversa reglamentación que regula el registro contable y presupuestal de las operaciones de las entidades en los tres ámbitos de gobierno con un enfoque progresivo de aplicabilidad, y de la cual se encuentra en proceso de aplicación del Instituto.

- b. **Aplicación de la normativa emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC)** – El Instituto ha adoptado los lineamientos vigentes que se derivan de la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG) y en proceso de implementar aquellos que son obligatorios en

ejercicios o fechas posteriores al 31 de diciembre de 2013, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo de Interpretación sobre las Obligaciones Establecidas en los Artículos Transitorios de la LGCG para la emisión de los estados financieros (contables).

c. Normativa en la presentación y preparación de los estados financieros

- i. **Valuación de los estados financieros** – Para la integración de los estados financieros, el Instituto acogiéndose al derecho de decidir el método de costo bajo la cual serán valuadas sus operaciones ha decidido utilizar el costo histórico.
- ii. **Efectivo y equivalentes**– Representa el valor del efectivo en moneda nacional o extranjera a nombre del Instituto.
- iii. **Inversiones temporales** – Representa el monto excedente de efectivo invertido por el Instituto, cuya recuperación se efectuará en un plazo inferior a tres meses.
- iv. **Cuentas por cobrar a corto plazo** – Representa el monto de los derechos de cobro a favor del Instituto, cuyo origen es distinto de los ingresos por contribuciones, productos y aprovechamientos, que serán exigibles en un plazo menor o igual a doce meses.
- v. **Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo**- Representa el monto de los derechos de cobro a favor del Instituto, por responsabilidades y gastos por comprobar, entre otros.
- vi. **Derechos a recibir bienes o servicios** – Representa los anticipos entregados previo a la recepción parcial o total de bienes o prestación de servicios, que serán exigibles en un plazo menor o igual a doce meses.
- vii. **Bienes muebles** – Representa el monto de los bienes muebles propiedad del Instituto.
- viii. **Bienes inmuebles** – Representa el monto de todo tipo de bienes inmuebles, infraestructura y construcciones; así como los gastos derivados de actos de su adquisición, adjudicación, expropiación e indemnización y los que se generen por estudios de pre inversión, cuando se realicen por causas de interés público.

El Instituto se encuentra realizando un análisis de sus bienes inmuebles con el objeto de integrar un listado de bienes físicos sobre los cuales tenga el derecho de posesión legal y conciliarlo con sus registros contables.
- ix. **Servicios personales por pagar a corto plazo** – Representa los adeudos por las remuneraciones del personal al servicio del Instituto, de carácter permanente o transitorio, que deberá pagar en un plazo menor o igual a doce meses.

- x. **Retenciones y contribuciones** – Representa el monto de las retenciones efectuadas a contratistas y a proveedores de bienes y servicios, las retenciones sobre las remuneraciones realizadas al personal, así como las contribuciones por pagar, entre otras, cuya liquidación se prevé realizar en un plazo menor o igual a doce meses.
 - xi. **Ingresos** – Representa el importe de los ingresos y otros beneficios del ente público provenientes de los ingresos de gestión.
 - xii. **Egresos** – Los egresos del Instituto tendrán que apegarse al clasificador por objeto del gasto emitido por el CONAC para su agrupación en el estado de actividades.
 - xiii. **Postulados básicos** – El Instituto tiene la obligación de apegarse en la preparación de sus estados financieros a los postulados básicos emitidos por el CONAC.
- d. **Clasificación de costos y gastos** – Los costos y gastos en el estado de actividades fueron clasificados atendiendo a su naturaleza, por lo que se presentan de manera conjunta, lo cual contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Instituto.
 - e. **Superávit acumulado** – Se integra por los resultados de ejercicios anteriores y del ejercicio, más otras partidas que representan una rectificación de los resultados de ejercicios anteriores y se presentan directamente en el patrimonio, sin afectar el estado de actividades.

5. Políticas de Contabilidad Significativas.

Los estados financieros adjuntos están preparados con base en costos históricos y no se reconocieron los efectos de la inflación, los cuales debieron haberse reconocido hasta el 31 de diciembre de 2007. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no pretenden estar de acuerdo con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF). La preparación de estados financieros requiere que la administración del Instituto, aplicando el juicio profesional, efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. Las principales políticas contables seguidas por el Instituto son las siguientes:

Las Normas de Información Financieras Mexicanas (NIF) aplicadas en algunos casos, difieren de la Ley General de Contabilidad Gubernamental ("LGCG"), según se muestra en el cuadro siguiente, en consecuencia dichos estados financieros no pretenden estar presentados de acuerdo con la Ley General de Contabilidad Gubernamental ("LGCG").

**Según Normas de Información
Financiera (NIF)**

NIF C-15 Se requiere el reconocimiento de los efectos del deterioro en el valor de los activos de larga duración.

Los fondos federales y estatales etiquetados que recibe el Instituto, no lo contemplan las NIF

**Según Ley General de Contabilidad
Gubernamental (LGCG)**

Según el Acuerdo por el que se emiten las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio 6. Depreciación, Deterioro y Amortización, del Ejercicio y Acumulada de Bienes.

Deterioro

Es el importe de un activo que excede el valor en libros a su costo de reposición.

Artículo 34 LGCG requiere que los registros contables de los entes públicos se llevarán con base acumulativa. La

contabilización de las transacciones de gasto se hará conforme a la fecha de su realización,

independientemente de la de su pago, y la del ingreso se registrará cuando exista jurídicamente el

derecho de cobro.

Según el Acuerdo por el que se emite el Manual de Contabilidad Gubernamental, menciona que éstos serán registrados en las siguientes cuentas de resultados:

Define que los Ingresos y otros beneficios:

Representa el importe de los ingresos y otros beneficios del ente público provenientes de los ingresos de gestión, participaciones, aportaciones,

transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas y otros ingresos.

Participaciones, aportaciones, transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas: Comprende el importe de los ingresos de las Entidades Federativas y Municipios por concepto de participaciones, aportaciones, transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas.

NIF B-10 Requiere que la información financiera sea presentada con los efectos inflacionarios de acuerdo a reglas específicas.

No se reconocen los efectos de la inflación.

NIF D-3 Requiere que el pasivo correspondiente se reconozca conforme se devenga, calculado por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado.

En el Acuerdo por el que se emiten las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio requiere lo siguiente:

12.4 Obligaciones laborales.

Por lo que se refiere al reconocimiento de un pasivo o una estimación por beneficios a los empleados, el CONAC emitirá las normas contables y de emisión de información, en virtud de que se deberá analizar, revisar, evaluar y determinar el alcance del impacto en la información financiera.

Los ingresos deben registrarse en el momento en que se tiene derecho a su cobro. (Devengo contable).

Artículo 34 LGCG Requiere que los registros contables de los entes públicos se llevarán con base acumulativa. La contabilización de las transacciones de gasto se hará conforme a la fecha de su realización, independientemente de la de su pago, y

la del ingreso se registrará cuando exista
jurídicamente el derecho de cobro.

El resumen de las principales políticas contables aplicadas por el Instituto se muestra a continuación:

- a. **Efectivo y equivalentes** – Los equivalentes de efectivo consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo está representado por cuentas bancarias de cheques.
- b. **Derechos a recibir o equivalentes** – Las cuentas por cobrar por acciones de vivienda social se registran con base en salarios mínimos a su valor nominal al momento de su contratación y conforme varía el salario mínimo, reconocen los efectos de la actualización a que están sujetas según la cláusula contractual. La reserva para cuentas incobrables se registra aplicando los porcentajes que de acuerdo a su naturaleza se estime recuperar. El instituto en su política contable, para el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2013 y 2012, en el cual aplica el 10% de reserva para cuentas incobrables para los saldos que tienen de 180 a 360 días de antigüedad y se aplicó un 20% para los saldos de que tienen de 361 días de antigüedad en adelante.

El riesgo de crédito de recuperabilidad de cartera es cubierto con la garantía de reserva de dominio sobre los bienes inmuebles vendidos a crédito y con la estimación para cuentas de cobro dudoso. Sin embargo, la recuperación de los créditos en el momento de su vencimiento está sujeta al análisis social y de prescripción legal de hacer válida la garantía.

- c. **Inventarios y costo de ventas** – Los inventarios se valúan como sigue:

Terrenos expropiados a favor del Instituto – Se encuentran registrados a los valores determinados mediante peritajes practicados por la Comisión de Avalúos de Bienes Inmuebles Nacionales (“CABIN”).

Terrenos recibidos – Se valúan a su valor catastral al momento de recibir dichos terrenos.

Terrenos comprados – Se valúan con base en el costo de adquisición, más gastos incurridos.

Obras en proceso – Se valúan a su costo de adquisición y el saldo representa el avance de obra en función al costo real incurrido.

Inversión en fraccionamientos – Se valúan a su costo de construcción y el saldo representa las obras terminadas disponibles para la venta.

Materiales – Se valúan a su costo de adquisición; se registran en el estado de actividades, en el renglón de costos y gastos, en el momento en que se consumen.

El costo de ventas se registra al momento de la enajenación de los inventarios, determinándose con base en el costo por metro cuadrado promedio, el cual se obtiene de la división del costo total de los inventarios, entre la superficie vendible.

- d. **Bienes inmuebles e infraestructura** – Se registran al costo de adquisición, construcción o equivalente, al momento de su adquisición, adjudicación, expropiación e indemnización y los que se generen por estudios de pre inversión, cuando se interesen por causa de interés público. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, como sigue:

	Años Promedio
Edificios y construcciones	20

- e. **Bienes muebles** – Se registran al costo de adquisición o equivalente, al momento de su adquisición. La depreciación se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, como sigue:

Mobiliario y equipo de oficina	10
Muebles de hogar	10
Equipo de radiocomunicación	10
Maquinaria y equipo	10
Equipo de seguridad	10
Equipo de transporte	5
Equipo de cómputo	4
Equipo de ingeniería y arquitectura	3
Herramientas	3

- f. **Obligaciones laborales al retiro** – Corresponde a la obligación de pago de la indemnización a los trabajadores de base que sean despedidos sin causa justificada, equivalente a tres meses de salarios caídos, desde la fecha del despido, hasta el cumplimiento del laudo. Dichas obligaciones se registran como gastos en el año en que se pagan y no conforme se devengan los pasivos laborales como lo indica la NIF D-3, *Beneficios a empleados*; sin embargo la administración del Instituto estima poco importante el efecto de esta práctica contable.
- g. **Patrimonio** – El Gobierno del Estado de Aguascalientes tiene un acuerdo de colaboración administrativa con el Instituto, en el cual se estipula que éste último, administrará las áreas destinadas como reservas territoriales urbanas propiedad del Estado asignadas al mismo, con el fin de llevar a cabo los programas de vivienda y acciones para satisfacer las necesidades que plantea el crecimiento urbano del mismo. Para este fin, el Instituto obtendrá recursos de parte del Gobierno Federal y Estatal, y para algunos programas también se obtendrán financiamientos con instituciones de crédito y de los propios beneficiarios de los programas desarrollados. Los recursos que se obtengan de las ventas de acciones de vivienda de los fraccionamientos desarrollados, propiedad del Gobierno del Estado, serán reinvertidos en los programas de vivienda que se establezcan, por lo que el superávit obtenido formará parte del patrimonio del Instituto.
- h. **Resultado neto de financiamiento** – Los intereses devengados pendientes de cobro, son reconocidos como ingreso financiero hasta el momento de su cobro; por lo cual dichos intereses no se presentan como cuentas por cobrar. Los demás gastos y productos financieros se registran al momento de su pago y cobro, respectivamente.

- i. **Gastos de operación** – Los gastos de operación se registran en el momento en que se adquiere el bien o se recibe el servicio, a su valor total de factura, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado, siendo este reconocido también como costo o gasto, ya que las operaciones que realiza el Instituto están exentas de dicho impuesto.
- j. **Reconocimiento de ingresos** – Se reconocen cuando existe jurídicamente el derecho de cobro, lo cual ocurre cuando el Instituto celebra el contrato con el beneficiario.
- k. **Subsidios federales y estatales** – Se registran al momento en que se reciben los subsidios por parte de la federación o el estado, lo cual generalmente ocurre cuando el Instituto celebra algún convenio con cualquiera de los niveles de gobierno.

6. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario.

No se cuenta con activos y pasivos en moneda extranjera.

7. Reporte Analítico del Activo.

8. Fideicomisos, Mandatos y Análogos.

No se cuenta con fideicomisos.

9. Reporte de Recaudación.

10. Información Sobre Deuda y el Reporte Anal

No Aplica.

11. No Aplica.

12. Proceso de Mejora

13. No Aplica

14. Eventos posteriores al cierre.

15. No aplica

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



Ing. Miguel Ángel Godínez Antillón
Director general



C.P. Georgina Mora Legaspi
Directora de Administración y Finanzas