



De conformidad al artículo 46 fracción III, 49, 52 y 53 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, así como con la normalidad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) se presentan las Notas a los Estados Financieros correspondientes al Cuarto Trimestre del ejercicio fiscal de 2021 con los siguientes apartados:

- A) Notas de Desglose
- B) Notas de Memoria (Cuentas de Orden)
- C) Notas de Gestión Administrativa

Cabe mencionar que la información presentada se encuentra expresada en pesos

**a) NOTAS DE DESGLOSE**

**I) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**Activo**

**• Efectivo y Equivalentes**

Este importe corresponde a los saldos de caja, bancos e inversiones realizados con vencimiento a la vista al 31 de diciembre de 2021 y se integra de la siguiente manera:

A continuación se relacionan las cuentas que integran el rubro de efectivo y equivalentes:

Concepto	2021	2020
A Efectivo y equivalentes	16,240	30,082
B Bancos Tesorería	3,123,109	18,773,278
C Inversiones Temporales	0	540,000
D Depósitos de fondos de terceros	269,554	269,554
E Otros Efectivos y equivalentes	100,171	149,402
<b>Suma \$</b>	<b>\$ 3,509,074</b>	<b>\$ 19,762,316</b>

**A Efectivo y equivalentes**

**Mexicali.**- Se debe a 3 fondos fijos y 2 fondos revolventes.

**Tijuana .**- Se debe a 3 fondos fijos y 1 fondo revolvente.

**Ensenada.**- Se debe a 3 fondos fijos y 1 fondo revolvente.



**B Bancos/Tesorería**

Representa el monto de efectivo disponible propiedad del Instituto, en instituciones bancarias, su importe se integra por:

Banco	Importe
Santander Sefin	749,208
BBVA Bancomer	2,373,901
<b>Suma</b>	<b>\$ 3,123,109</b>

**C Inversiones Temporales**

Representa el monto de efectivo invertido por el Instituto, el cual se efectúa a plazos en forma diaria a la vista, su importe se integra por:

Banco	Importe
BBVA Bancomer	0
<b>Suma</b>	<b>\$ -</b>

**D Depósitos de fondos de terceros**

Corresponde a los depósitos en garantía por los servicios de gasolina, electricidad, y tiendas de autoservicio entre otros.

**E Otros efectivos y equivalentes**

Corresponde a los depósitos en tránsito que quedaron pendientes de acreditarse por el banco en nuestras cuentas bancarias.

**• Derechos a recibir Efectivo y Equivalentes**

Constituye el valor de las Cuentas por Cobrar por Venta de Terrenos, Vivienda, Obra, Servicios y Regularización de la tenencia de la tierra.

Concepto	2021	2020
A CUENTAS POR COBRAR A CORTO PLAZO	395,536,981	419,225,045
B DEUDORES DIVERSOS POR COBRAR A CORTO PLAZO	32,520,596	90,369,548
<b>Suma</b>	<b>\$ 428,057,577</b>	<b>\$ 509,594,591</b>
(-) ESTIMACION POR PERDIDA O DETERIORO DE ACTIVOS CIRCULANTES	-5,311,995	-5,132,537

A **Cuentas por Cobrar a Corto Plazo:** Representa el saldo de las cuentas por cobrar hasta el ejercicio 2019 y se compone en forma estatal de la siguiente manera:

Mexicali	106,953,124
----------	-------------



Tijuana	214,305,461
Ensenada	63,544,386
Transferencias de Recurso Estatal	0
Creditos de apoyos en Tijuana	10,734,009
Suma	395,536,981

**B Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo:** se compone en forma estatal de la siguiente manera:

COMAQSA, Desarrollo Urbano Rio Tijuana	4,000,003
Terrazas del Valle en Tijuana	2,272,472
Programa de Apoyo Suelo y Vivienda en Tijuana	1,661,600
Grupo Inmobiliario Besco en Tijuana	20,078,455
Convenio de Colaboración INFONAVIT-SIDURT-INDIVI	0
Otros Deudores Diversos (Mexicali, Tijuana y Ensenada)	4,508,065
Suma	32,520,596

• **Derechos a recibir Bienes o Servicios**

Concepto	2021	2020
ANTICIPOS A CORTO PLAZO	42,909,352	42,951,736

Corresponde a anticipos a varios proveedores de la Delegación Tijuana y Ensenada.

• **Inventarios**

	2021	2020
Mexicali	122,595,147	0
Tijuana	240,448,480	0
Ensenada	40,370,663	0
Suma	403,414,291	0

Corresponde a la reserva de bienes para venta que anteriormente estaba registrada en la cuenta contable 1231 (terrenos).

• **Almacenes**

Concepto	2021	2020
ALMACEN DE MATERIALES	21,379	21,379

Corresponde a la compra de diversos artículos de limpieza de las delegaciones de Tijuana y Ensenada.



• **Inversiones Financieras a largo plazo**

Concepto	2021	2020
INVERSIONES FINANCIERAS	296	296

Esta se refiere a Telefonos del Noroeste, S.A. de C.V. y se presenta por separado en el cuerpo del Estado de Situación Financiera bajo el concepto de Inversiones Financieras a largo plazo.

• **Derechos a recibir Efectivo y Equivalentes a Largo Plazo**

Concepto	2021	2020
ADEUDOS EN PROCESO JURIDICO	10,630	10,630
DOCUMENTOS POR COBRAR A L.P. POR VENTA DE B. Y PREST. DE SERV.	87,391,445	28,254,737
<b>Suma</b>	<b>\$ 87,402,075</b>	<b>\$ 28,265,367</b>

Adeudos en proceso jurídico: Corresponde a robo efectuado el 18 de septiembre de 2017 según acta de hechos sin número.

Documentos por cobrar a L.P. por Venta de Bienes y Prestación de Servicios: Aquí se han registrado todas aquellas ventas del 2020 a 2021, atendiendo la sugerencia de registro de la Dirección de Armonización Contable respecto de las nuevas ventas.

• **Bienes Inmuebles, Muebles e Intangibles**

**Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso**

Se integra de la siguiente manera:

Concepto	2021	2020
TERRENOS	21,458,788	432,445,108
VIVIENDAS	7,813,238	7,813,238
EDIFICIOS NO HABITACIONALES	2,792,876	2,792,876
CONSTRUCCIONES EN PROCESO EN B. PROPIOS	82,343,522	78,813,401
OTROS BIENES INMUEBLES	53,221	53,221
<b>Suma</b>	<b>\$ 114,461,644</b>	<b>\$ 521,917,843</b>

**Bienes Muebles, Intangibles, Depreciaciones y Amortizaciones**

Se integra de la siguiente manera:

Concepto	2021	2020
----------	------	------



MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN	8,760,562	9,365,470
MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO	6,299	6,299
VEHICULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE	5,291,552	6,031,707
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	3,077,088	3,183,501
<b>Suma</b>	<b>17,135,501</b>	<b>18,586,976</b>
SOFTWARE	348,124	339,568
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	7,872,391	7,872,391
<b>Suma</b>	<b>8,220,514</b>	<b>8,211,958</b>
DEPRECIACION ACUMULADA DE BIENES INMUEBLES	-2,316,628	-2,314,584
DEPRECIACION ACUMULADA DE BIENES MUEBLES	-16,288,408	-17,669,506
AMORTIZACION ACUMULADA DE ACTIVOS	-7,684,522	-7,386,898
<b>Suma</b>	<b>-26,289,567</b>	<b>-27,370,988</b>

### Activo Diferido

Se integran de la siguiente manera:

Concepto	2021	2020
OTROS ACTIVOS DIFERIDOS	2,418	2,418

- **Estimaciones y Deterioros**

Los activos fijos se registran a su costo de adquisición. Por política contable los bienes muebles e inmuebles propiedad del Organismo, son sujetos al cálculo de la depreciación anual de acuerdo a los siguientes porcentajes:

- 5% Edificios
- 20% Equipo de Transporte
- 10% Mobiliario y Equipo de Oficina
- 33% Equipo de Computo
- 10% Equipo de Dibujo y Topografía, Radiocomunicación, Equipo de Refrigeración, Subestación Eléctrica y Equipo Diverso.
- 25% Equipo de Construcción

### Pasivo

Este género se compone de dos grupos, el Pasivo Circulante y el Pasivo No Circulante, en éstos inciden pasivos derivados de operaciones por servicios personales,

cuentas por pagar de proveedores, retenciones de contribuciones; pasivos por obligaciones laborales, a continuación se presenta la integración del pasivo:



**Cuentas por Pagar a Corto Plazo**

Se integran de la siguiente manera:

Concepto	2021	2020
SERVICIOS PERSONALES	5,820,775	6,164,000
PROVEEDORES	2,046,733	2,268,964
CONTRATISTAS POR OBRAS PÚBLICAS	3,530,121	10,590,364
TRANSFERENCIAS OTORGADAS	192,000	495,800
<b>A</b> RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A C.P.	76,037,175	73,775,373
<b>B</b> OTRAS CUENTAS POR PAGAR	498,652,934	572,308,273
<b>Suma de Pasivo</b>	<b>\$ 586,279,737</b>	<b>\$ 665,602,774</b>

• **Pasivo Circulante**

Destacan entre las principales partidas del Pasivo Circulante las siguientes:

**A Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo**

Concepto	Importe
1 RETENCIONES DE IMPUESTOS POR PAGAR A CP	56,390,472
2 RETENCIONES DEL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL	19,013,620
3 OTRAS RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CP	633,083
<b>Suma</b>	<b>\$ 76,037,175</b>

**1 Se integra de la siguiente manera:**

RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	717,831
IMPUESTO ESTATAL SOBRE NOMINAS	11,207,432
IMPUESTO SOBRE EDUCACION	43,566,231
SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA (SEFUPU)	898,978
<b>\$</b>	<b>56,390,472</b>

**2 Se integra de la siguiente manera:**

CUOTAS ISSSTECALI (TIJUANA Y ENSENADA)	7,162,050
APORTACION ISSSTECALI (ENSENADA)	11,851,571
<b>\$</b>	<b>19,013,620</b>

**3 Se integra de la siguiente manera:**

S.U.T.S.P.E.M.I.D.B.C.	633,083
RETENCION D.I.F. ESTATAL	0
<b>\$</b>	<b>633,083</b>



**B Otras Cuentas por Pagar**

Concepto	Importe
PRESTAMOS RECIBIDOS A CP	102,478,109
1 OTRAS CUENTAS POR PAGAR A CP	396,174,825
<b>Suma \$</b>	<b>498,652,934</b>

**1 Se integra de la siguiente manera:**

INTERESES DE PRESTAMOS DE GOBIERNO DEL ESTADO	24,855,837
ISSSTECALI - RETENCION Y APORTACION CATORCENAL (MEXICALI Y TIJUANA)	80,767,827
ALCANTARILLADO PLUVIAL, SANITARIO-CESPM VALLE DE LAS MISIONES	10,200,931
SUBSIDIO FONHAPO TU CASA-FONDEN	9,709,754
COMUNIDADES QUE RENACEN, SAPI DE C.V.	34,294
COMAQSA, DESARROLLO URBANO RIO TIJUANA	4,000,003
PRODOTSA CONVENIO FINANCIAMIENTO	62,827,972
CONVENIO CESPT SIDUE INETT	21,454,748
ADEUDOS POR MANDATO - TIJUANA	34,583,313
CANCELACIONES ADMVAS - TIJUANA	5,515,802
ACREEDORES DIVERSOS - FRT 3RA ETAPA SAN ANTONIO DEL MAR	86,180,359
MANDANTES SAN QUINTIN	6,279,345
DIVERSAS CUENTAS POR PAGAR	49,764,641
<b>\$</b>	<b>396,174,825</b>

**Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo**

Se constituye de liquidaciones por fallecimientos, finiquitos por pagar, provision de sueldos y aguinaldos por pagar.

**Proveedores por Pagar a Corto Plazo**

Representa los adeudos con proveedores derivados de operaciones de este Instituto, con vencimiento menor o igual a doce meses.

**Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo**

El importe de esta cuenta esta constituido principalmente por: Retenciones de ISR por Sueldos y Salarios, Honorarios y por Arrendamiento, mismo que se pagan al mes mismas que se pagan al mes siguiente de su retención, así como las cuotas a ISSSTECALI de Tijuana y Ensenada, el Impuesto 1.8 % Estatal sobre nóminas y el Impuesto Estatal sobre educación.

**Otras Cuentas por Pagar**



- Representan los préstamos que se tienen con Gobierno del Estado, por los apoyos recibidos, por un importe de 102'478'109 pesos mas intereses a dic. de 2016 por un importe de 24'855,837 pesos. Los intereses del ejercicio 2019,2020 y 2021 estan registrados por razones presupuestales en cuentas de orden por un importe de 7'857,594 del ejercicio 2019,4'904,407 del ejercicio 2020 y 5'982,791 del ejercicio 2021.
- Cuotas y aportaciones pendientes de pago de ISSSTECALI desde marzo de 2016 por un importe de un poco mas de 95 millones de pesos que se encuentran registradas en las cuentas de Retenciones del Sistema de Seguridad Social y en Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo.
- El adeudo que se tiene con la Promotora para el Desarrollo Urbano de Tijuana por un importe de 62'827,972 pesos.
- Aquí tambien se encuentran los adeudos por mandatos de terrenos principalmente de la delegacion de Tijuana que son los mas significativos.
- Y por ultimo, otro de los adeudos mas significativos es el pasivo trasladado del Fideicomiso Rio Tijuana Tercera Etapa por un importe de 86'180,359 pesos.

### Documentos por Pagar a corto plazo

Concepto	2021	2020
DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO	134,090	134,090

Se integra de los siguientes conceptos:

Pasivo ejercicio 2003 Constructora Sextin	87,895
Constructora y arrendadora Lopez Hermanos	46,195
	<u>134,090</u>

### Otros Pasivos a Corto Plazo

Concepto	2021	2020
1 OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	39,206,837	37,377,797

1 Se integra de la siguiente manera:

Concepto	Importe
ANTICIPO DE CLIENTES	7,317,656
DEPOSITO PARA ELABORACION DE CONVENIOS	754,378
APERTURA DE CREDITO	456,313
DEPOSITO A PROMESA DE VENTA	1,410,924
PROGRAMA DE VIVIENDA TU CASA 2014	983,909
PROGRAMAS DE AHORRO	6,385,949
ANTICIPO A ENGANCHE	1,455,345
APORTACION ESTATAL 810 ACCIONES REGUL. PRON	1,604,248
RECONVENIOS CON PROMOTORES	997,866
INTERESES POR DEVENGAR	17,457,972
OTROS PASIVOS	362,278





<b>Suma</b>	<b>\$</b>	<b>39,206,837</b>
-------------	-----------	-------------------

• **Pasivo No Circulante**

Destacan entre las principales partidas del Pasivo No Circulante las siguientes:

Concepto	2021	2020
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	95,898	95,898
PASIVOS DIFERIDOS A LARGO PLAZO	88,381,821	26,617,396
FONDOS Y BIENES DE TERCEROS EN GTIA. Y/O ADMON. A L. P.	3,850	3,850
<b>Suma de Pasivos a Largo Plazo</b>	<b>\$ 88,481,569</b>	<b>\$ 28,717,145</b>

**Documentos por Pagar a L.P.:** Representa el adeudo a favor de Hábitat el cual fue un crédito otorgado para obras de urbanización, con vencimiento a plazo mayor de un año.

**Pasivos Diferidos a Largo Plazo:** Aquí se han registrado en la cuenta Créditos Diferidos a Largo Plazo, todas aquellas ventas del 2020 y 2021, atendiendo la sugerencia de registro de la Dirección de Armonización Contable respecto de las nuevas ventas.

**Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Admon. a L.P.:** Importe de 3,850 pesos de fondos y bienes de terceros en garantía.

**Hacienda Pública / Patrimonio**

Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido

Concepto	2021	2020
APORTACIONES	1,025,781,271	1,024,112,678
DONACIONES DE CAPITAL	55,883	3
<b>Suma de Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido</b>	<b>\$ 1,025,837,154</b>	<b>\$ 1,024,112,681</b>

Hacienda Pública/Patrimonio Generado

Concepto	2021	2020
RESULTADO DEL EJERCICIO (AHORRO/DESAHORRO)	-7,199,902	40,422,612
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-614,073,098	-672,229,671
RESERVAS	3,756,424	3,735,140
RECTIFICACIONES DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-48,498,438	-10,669,410
<b>Suma de Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido</b>	<b>-666,015,014</b>	<b>-638,741,329</b>

Exceso o Insuficiencia en la Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio

Concepto	2021	2020
RESULTADO POR TENENCIA DE ACTIVOS NO MONETARIOS	-391,802	-391,802



Suma de Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido	-391,802	-391,802
---	----------	----------

**II) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES**

**Ingresos de Gestión**

Aquí se consideran los ingresos establecidos en la Ley de Ingresos del Estado por Derechos, los cuales consisten en todos los trámites necesarios para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra hasta llegar a obtener el título de propiedad. En el concepto de venta de bienes y prestación de servicios se encuentran los ingresos por ventas de terrenos, viviendas y obras. Y en el concepto de otros ingresos se encuentran los conceptos clasificados como administrativos siendo cambios de propietario titulación, seguro de vida, sobre tasa, penas convencionales, requerimientos, deslindes, rescisiones, eventos, financiamientos, recargos, pagos de constancias, subsidios en cartera y gastos de ejecución.

Concepto	Importe
DERECHOS	18,046,142
<b>Subtotal Derechos</b>	<b>18,046,142</b>
INGRESOS POR VENTA DE BIENES, PRESTACION DE SERVICIOS Y OTROS INGRESOS	143,628,490
<b>Subtotal Ingresos por Venta de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos</b>	<b>143,628,490</b>
PARTICIPACIONES, APORTACIONES, CONVENIOS, INCENTIVOS DERIVADOS DE LA COLABORACION FISCAL, FONDOS DISTINTOS DE APORTACIONES, TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y SUBVENCIONES, Y PENSIONES Y JUBILACIONES	0
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 161,674,632</b>

**Gastos y Otras Pérdidas:**

Aquí se consideran todos los gastos necesarios para el funcionamiento del Instituto, tales como los servicios personales, materiales y suministros y los servicios generales. En las ayudas sociales se considera el apoyo a las familias afectadas por los incendios en el municipio de Tecate. En el caso de otras pérdidas u otros gastos, se consideran las bonificaciones y descuentos a los clientes.

Concepto	Importe
<b>Gastos de Funcionamiento:</b>	
SERVICIOS PERSONALES	131,769,361
MATERIALES Y SUMINISTROS	3,586,409
SERVICIOS GENERALES	16,765,493
<b>Subtotal Gastos de Funcionamiento</b>	<b>152,121,263</b>
AYUDAS SOCIALES	525,000
OTROS GASTOS	16,228,271
<b>Suma de GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS</b>	<b>\$ 168,874,534</b>



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

**CONCILIACION ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES**

<b>1.-TOTAL DE INGRESOS PRESUPUESTARIOS</b>	<b>\$</b>	<b>161,674,632</b>
<b>2. MÁS INGRESOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS</b>		<b>0</b>
2.1 INGRESOS FINANCIEROS		0
2.2 INCREMENTO POR VARIACION DE INVENTARIOS		0
2.3 DISMINUCION DEL EXCESO DE ESTIMACIONES POR PERDIDA O DETERIORO U OBSOLESCENCIA		0
2.4 DISMINUCION DEL EXCESO DE PROVISIONES		0
2.5 OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS VARIOS		0
2.6 OTROS INGRESOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS		0
<b>3. MENOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES</b>		<b>0</b>
3.1 APROVECHAMIENTOS PATRIMONIALES		0
3.2 INGRESOS DERIVADOS DE FINANCIAMIENTOS		0
3.3 OTROS INGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES		0
<b>4. TOTAL DE INGRESOS CONTABLES</b>	<b>\$</b>	<b>161,674,632</b>

**CONCILIACION ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS EGRESOS CONTABLES**

<b>1.-TOTAL DE EGRESOS PRESUPUESTARIOS</b>	<b>\$</b>	<b>156,419,640</b>
<b>2. MENOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES</b>		<b>3,773,506</b>
2.1 MATERIAS PRIMAS Y MATERIALES DE PRODUCCION Y COMERCIALIZACION		0
2.2 MATERIALES Y SUMINISTROS		0
2.3 MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACION		229,145
2.4 MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO		0
2.5 EQUIPO E INSTRUMENTAL MEDICO Y DE LABORATORIO		0
2.6 VEHICULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE		0
2.7 EQUIPO DE DEFENSA Y SEGURIDAD		0
2.8 MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS		5,884
2.9 ACTIVOS BIOLÓGICOS		0



2.10 BIENES INMUEBLES	0
2.11 ACTIVOS INTANGIBLES	8,556
2.12 OBRA PUBLICA EN BIENES DE DOMINIO PUBLICO	0
2.13 OBRA PUBLICA EN BIENES PROPIOS	3,530,121
2.14 ACCIONES Y PARTICIPACIONES DE CAPITAL	0
2.15 COMPRA DE TITULOS Y VALORES	0
2.16 CONCESION DE PRESTAMOS	0
2.17 INVERSIONES EN FIDEICOMISOS, MANDATOS Y OTROS ANALOGOS	0
2.18 PROVISIONES PARA CONTINGENCIAS Y OTRAS EROGACIONES ESPECIALES	0
2.19 AMORTACION DE LA DEUDA PUBLICA	0
2.20 ADEUDOS DE EJERCICIOS FISCALES ANTERIORES (ADEFAS)	0
2.21 OTROS EGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES	0
<b>3. MÁS GASTOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS</b>	<b>16,228,271</b>
3.1 ESTIMACIONES, DEPRECIACIONES, DETERIOROS, OBSOLESCENCIA Y AMORTIZACIONES	608,356
3.2 PROVISIONES	0
3.3 DISMINUCION DE INVENTARIOS	6,497,274
3.4 AUMENTO POR INSUFICIENCIA DE ESTIMACIONES POR PERDIDA O DETERIORO U OBSOLESCENCIA	0
3.5 AUMENTO POR INSUFICIENCIA DE PROVISIONES	0
3.6 OTROS GASTOS	9,122,641
3.7 OTROS GASTOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS	0
<b>4. TOTAL DE GASTOS CONTABLES</b>	<b>\$ 168,874,405</b>

**b) NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)**

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

Las cuentas que se manejan para efectos de estas Notas son las siguientes:

**Cuentas de Orden Contables y Presupuestarias:**

**Contables:**

Juicios

Cuentas por Venta de Bienes Y Prestación de Servicios



Cuenta	Concepto	Importe
7411-1	DEMANDAS JUDICIAL EN PROCESO DE RESOLUCION	681,963,845
7431-1	DEMANDAS LABORALES EN PROCESO DE RESOLUCION	7,513,460
7701-1	INTERESES CONTRATADOS POR DEVENGAR	24,113,000
7703-1	DEUDORES EN ADMINISTRACIÓN	123,599,271
7705-1	OBRAS EN ADMINISTRACIÓN GOB. EDO	31,427
7707-1	PERMISOS DE RIEGO	13
7709-1	INVENTARIO DE TERRENOS EN ADMINISTRACIÓN	129,871,475
7711-1	INVERSIONES	2,614
7715-1	OBRA POR CONTRATAR (ELECTRIF.)	645,505
7717-1	PROGRAMAS DE OBRAS DE GOBIERNO	246,385,704
7721-1	ACTIVOS FIJOS	1,560,271
7723-1	COSTO DE TERRENOS POR MANDATO	15,368,200
7725-1	TERRENOS CONTRATO PROMESA DE VENTA	30,000
7727-1	CUENTAS POR COBRAR MANDANTES	11,293,544
7729-1	TERRENOS DONADOS	2,417,958
7731-1	CTAS. POR COB. IMPUESTO SOBRE EDUCACIÓN	1,270,332
7733-1	TERRENOS POR REGULARIZAR	515,195
7735-1	ADEUDO CON TERCEROS MUNICIPIO	27,642,006
7737-1	OBRA PUBLICA Y ACCIONES DE VIVIENDA	57,265,833
7739-1	ESTRATEGIA 2X1 PROGRAMA ESTA ES TU CASA	-113,746
7741-1	PRESTAMOS(INTERESES GENERADOS EJERCICIO 2019 Y 2020)	18,744,793
<b>Suma Cuentas de Orden Contables</b>		<b>\$ 1,350,120,699</b>

**Presupuestarias:**

*Cuentas de ingresos*

Cuenta	Concepto	Importe
8110	LEY DE INGRESOS ESTIMADA	146,097,128
8120	LEY DE INGRESOS POR EJECUTAR	9,952,617
8130	MODIFICACIONES A LA LEY DE INGRESOS ESTIMADA	25,530,121
8140	LEY DE INGRESOS DEVENGADA	0
8150	LEY DE INGRESOS RECAUDADA	161,674,632
<b>Suma Cuentas de Orden Presupuestales</b>		<b>\$ 343,254,498</b>

*Cuentas de egresos*



Cuenta	Concepto	Importe
8210	PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	146,097,128
8220	PRESUPUESTO DE EGRESOS POR EJERCER	1,507,432
8230	MODIFICACIONES AL PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	17,716,544
8240	PRESUPUESTO DE EGRESOS COMPROMETIDO	5,886,600
8250	PRESUPUESTO DE EGRESOS DEVENGADO	8,222,262
8260	PRESUPUESTO DE EGRESOS EJERCIDO	89,301
8270	PRESUPUESTO DE EGRESOS PAGADO	148,108,076
<b>Suma Cuentas de Orden Presupuestales</b>		<b>\$ 327,627,344</b>

### c) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

#### Introducción

El objetivo de la presentación y elaboración de los Estados Financieros, Contables, Presupuestales y Programáticos de la Dependencia es la de revelar los aspectos económicos-financieros que influyeron en las decisiones del periodo en la dependencia.

#### Panorama Económico y Financiero Local

El periodo de actividades que concluyo en diciembre de 2021 fue con apego a los lineamientos presupuestales y los criterios de presupuestación de la Secretaría de Hacienda, se autorizo incremento al numero de plaza en plantilla con la incorporacion de 3 plazas de base y 1 plaza de confianza derivadas de la ejecucion de laudos dictados por autoridad competente y se adicionaron los Departamentos de Recursos Humanos y de Informatica y la Subdireccion de Regularizacion en Mexicali; Departamentos Tecnicos en Tijuana y Ensenada; Unidades Foraneas Playas de Rosarito y Mariano Matamoros adscritas a Delegacion Tijuana como unidades administrativas nuevas, equipamiento solo por sustitucion del mismo para ser mayormente eficientes en el uso de los recursos publicos.

A partir de marzo la entidad se vio afectada en su operacion debido a la pandemia del virus covid-19 a nivel mundial impactando altamente la recaudacion del Instituto. El salario minimo diario de la zona libre de la frontera norte tuvo aumento del 15% y paso del \$185.56 a \$213.39 diario.

#### Autorización e Historia

El Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, es un organismo publico descentralizado del Gobierno del Estado de Baja California, con personalidad juridica y patrimonio propio, creado mediante Decreto de Creacion expedido por el Poder Ejecutivo de fecha 30 de enero de 2008 y publicado en el Periodico Oficial del Estado el 08 de febrero de 2008, derivado de la extincion de la Inmobiliaria del Estado de Baja California, Inmobiliaria Estatal de Ensenada, Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate y la Comision para la Regularizacion de la Tenencia de la Tierra del Estado. Lo anterior atendiendo a que el Ejecutivo Estatal requiere de un solo organismo que impulse la promocion, realizacion de programas y acciones de caracter estrategico en materia de suelo, vivienda y regularizacion de la tenencia de la tierra, con el proposito de mejorar la eficiencia y ampliar la cobertura de acciones en beneficio de la poblacion del Estado.

#### Organización y Objeto Social



De acuerdo al Artículo Tres del Decreto de Creación, determina que el INDIVI tendrá por objeto la adquisición, administración, urbanización, fraccionamiento, recuperación y enajenación de bienes inmuebles por cualquier título, regularización de la tenencia de la tierra, así como financiamiento o ejecución de programas de construcción de vivienda.

Para la Administración, operación y vigilancia de las funciones previstas en el Decreto de Creación, estará regido por los siguientes Organos :

- I. La Junta de Gobierno
- II. La Dirección General

#### **Bases de Preparación de los Estados Financieros**

Las Entidades de la Administración Pública Paraestatal son sujetos obligados a la observancia de la Ley General de Contabilidad Gubernamental la cual establece los criterios generales aplicables a la contabilidad gubernamental y la emisión de información financiera de los entes públicos, coordinando los trabajos con la Dirección de Arminización Contable Gubernamental de la Secretaría de Hacienda del Estado con el fin de armonizar la información. Tomando como base de registro el devengado contable presupuestal como base del registro y tratamiento valorativo de los hechos económicos-financieros, el reconocimiento de los activos, pasivos, ingresos y gastos públicos; el patrimonio de la entidad. Utilizando para ello el catálogo de cuentas y el plan de cuentas alineados con las normas y disposiciones del CONAC. El registro del activo y del pasivo de la entidad se valúan al costo histórico registrándose en moneda nacional; en Delegación Tijuana se cuenta con registros en la cuenta "Revaluación del activo fijo" el cual data anterior a la fecha de creación del INDIVI. El registro de los eventos económicos-financieros y rendición de cuentas se divide en periodos anuales comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre y está relacionado con el ejercicio de los presupuestos públicos de ingresos y de egresos, considerando los efectos patrimoniales y su vinculación con las etapas presupuestarias, sin que esto limite la integración de avances de gestión trimestrales. La información financiera que se presenta permite la comparación entre el periodo actual y el ejercicio anterior por la consistencia en el registro de las operaciones.

#### **Políticas de Contabilidad Significativas**

Las indemnizaciones que la Entidad deberá pagar a los empleados que despidan o bien los pagos basados en la antigüedad a que pueden tener derechos los empleados en caso de retiro voluntario, separación o muerte de acuerdo al Contrato Colectivo de Trabajo, afectarán los resultados de operación del ejercicio en que se determine la exigibilidad de su pago. Considerenado también lo que establece la Ley Federal del Trabajo, ley del Servicio Civil y demás legislaciones aplicables. Los trabajadores que tengan más de un año de antigüedad, recibirán el pago de aguinaldo proporcional al tiempo laborado. La entidad posee créditos vigentes otorgados amparados por contratos celebrados en veces de salarios mínimos, lo que motivo a crear un procedimiento de actualización derivado al aumento al 100% en el salario mínimo zona fronteriza norte del año 2018 al 2019, mismo procedimiento que quedó establecido en Junta de Gobierno mediante el acuerdo SO/06/07.03.2019; por lo que para el 2020 se fijó en \$97.35 pesos.

Las condiciones de trabajo que serán aplicables a los trabajadores con categoría de CONFIANZA, serán las siguientes.

#### **VACACIONES:**

Los trabajadores que tengan uno o más años de servicios prestados a "INDIVI", tendrán derecho a disfrutar de dos periodos anuales de vacaciones, de acuerdo con la tabla siguiente de acuerdo a los años cumplidos de servicio

- 1 Diez días hábiles por semestre.
- 2 Once días hábiles por semestre.
- 3 Doce días hábiles por semestre.
- 4 Trece días hábiles por semestre.
- 5 Catorce días hábiles por semestre.
- 6 A 10 Quince días hábiles por semestre.



- 11 A 15 Diecisiete días hábiles por semestre.
- 16 A 20 Diecinueve días hábiles por semestre.
- 21 A 25 Veintiún días hábiles por semestre.
- 26 A 30 Veintitrés días hábiles por semestre.
- 31 A 35 Veinticinco días hábiles por semestre.
- 36 A 40 Veintisiete días hábiles por semestre.

Los períodos de vacaciones deberán descansarse, por lo que en ningún caso serán compensados con el pago de un salario.

Cuando un trabajador deje de prestar sus servicios en el INDIVI tendrá derecho a que se le cubra económicamente las vacaciones no disfrutadas durante el último año de servicio más los días proporcionales a la fecha de su retiro, en el caso de que el trabajador cuente con menos de un año de servicio serán los días proporcionales.

INDIVI concede a sus trabajadores una prima vacacional la cual se pagara en dos exhibiciones, la primera deberá ser cubierta durante el mes de junio y la segunda durante el mes de octubre de cada año, estableciendo que los empleados de nuevo ingreso y que no cuenten con un año completo de servicio en las fechas de pago antes mencionadas, se calculara conforme al devengo de los meses de vacaciones que le correspondan pero nunca será menor a seis meses de trabajo desde la fecha de ingreso a la fecha de pago de la prima vacacional, equivalente al 60% sobre el salario base tabular que le corresponde durante el periodo de vacaciones, el cual se le anexarán las prestaciones de canasta básica, bono de transporte, y compensación. Se determina que, para el cálculo del monto a pagar por concepto de prima vacacional para cada uno de los 2 pagos, se considerara, el periodo de enero a junio para el primero y de julio a diciembre para el segundo.

**PRIMA DE ANTIGÜEDAD:**

Cuando el trabajador se separe de su empleo voluntariamente o se termine la relación laboral por mutuo consentimiento, INDIVI pagará a los trabajadores una prima de antigüedad conforme al artículo 162 de la Ley Federal de Trabajo.

**AGUINALDO:**

INDIVI entregará al trabajador, un Aguinaldo anual por el importe de sesenta días del salario base tabular que devengue, al que se le anexarán las prestaciones de Canasta Básica, Bono de Transporte y compensación, esta prestación se hará efectiva en dos exhibiciones: Cuarenta días en el mes de diciembre y veinte días en el mes de enero del siguiente año.

**BUENA DISPOSICIÓN:**

INDIVI en reciprocidad a la buena disposición de los trabajadores de confianza para prestar sus servicios donde son requeridos, les entregará un estímulo económico por la cantidad de \$ 8,635.25 (OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 25/100 M.N.) por una sola vez en el año, la cual se pagara en dos exhibiciones, la primera en el mes de marzo por la cantidad de \$ 2,357.42 (Dos Mil Trescientos Cincuenta y Siete Pesos 42/100 M.N.) y la segunda exhibición se entregará en el mes de mayo por la cantidad de \$ 6,277.83 (Seis Mil Doscientos Setenta y Siete pesos 83/100 M.N.).

**INCENTIVO EFICIENCIA:**

INDIVI por considerar que la eficiencia con que los trabajadores desempeñan su trabajo es vital para proporcionar a la ciudadanía servicios adecuados y a tiempo, les entregará como incentivo económico, el importe de veintitrés días del salario base tabular que devenguen integrándole en el pago los conceptos correspondientes a la Canasta Básica y Bono de transporte.

Esta prestación se hará efectiva en dos exhibiciones, trece días en la primera catorcena de agosto y el resto en la primera catorcena de noviembre.

**SEGURO DE VIDA:**

INDIVI contratará a su costa, una póliza de Seguro de Vida para cada uno de sus trabajadores con cobertura:

- Por muerte natural
- Por muerte accidental
- Por muerte colectiva
- Por pérdidas orgánicas

Personal Directivo una póliza de \$ 1'000,000.00

Personal Operativo una póliza de \$ 500,000.00

**LICENCIAS:**





Existirán dos tipos de licencias:

- A).- Las que concedan por sufrir el trabajador una enfermedad no profesional y
- B).- Las que se otorguen al empleado para atender asuntos particulares.

Para la autorización de licencias se atenderá lo dispuesto en el Anexo Dos del Contrato Colectivo de Trabajo vigente "Políticas sobre permisos o licencias al personal".

**SERVICIO MEDICO:**

Los empleados con categoría de confianza tendrán derecho al servicio médico en I.S.S.S.T.E.C.A.L.I. y será bajo el esquema de CONVENIO de acuerdo al convenio para el otorgamiento del seguro de enfermedades no profesionales y de maternidad firmado con dicha Institución.

**Provisiones de Pasivo**

Las provisiones de pasivo, monto y el plazo para ejercer el gasto devengado se realizan en base a lo que establece la ley General de Contabilidad Gubernamental apegandons tambien a los lineamientos emitidos por el CONAC.

**Reservas**

No se tienen identificados conceptos o hechos respecto de los cuales sea necesario el registro de reservas.

**Cambios de Políticas Contables y correccion de errores junto con la revelacion de los efectos que se tendra en la informacion financiera del Ente Publico, ya sea retrospectivo o prospectivo.**

Los cambios en políticas contables que se llevaron a cabo en este Ente Publico para la emision de informacion financiera, se realizan de acuerdo a lo establecido en la Ley de Contabilidad General Gubernamental y la Normatividad vigente emitida por el CONAC hasta el periodo que se informa.

Para el registro de las ventas del ejercicio 2020 se atendio la recomendación hecha por la Dirección de Armonización Contable, la cual consiste en registrar en documentos por cobrar a largo plazo aquellos nuevos contratos por ventas de terrenos, casa, obra y servicios por el importe total de la operacion con su respectiva contracuenta llamada Créditos Diferidos a Largo Plazo, para posteriormente traspasar lo que se vaya a cobrar en el presente ejercicio a cuentas por cobrar a corto plazo, sin embargo este ultimo paso por el momento no se puede llevar a cabo por este Instituto ya que en nuestro sistema comercial no existen las herramientas necesarias que nos permitan conocer en forma correcta cuanto es lo que se recupera de las ventas del mismo ejercicio ya que el sistema proporciona la informacion de los ingresos por conceptos y no por colonias que es como se registran las ventas del ejercicio en la contabilidad.

A partir de mes de septiembre de 2021 se incluyo en el Modulo de Bienes Patrimoniales de nuestro sistema de Armonización Contable los Activos Fijos de la Delegación de Mexicali. Los cuales algunos de ellos sufrieron un cambio en las tasas de su depreciación a partir del ejercicio fiscal 2021, como es el caso de el Equipo de Transporte que pasó de un 25% anual a un 20% y el Equipo de Computo tenia una tasa anual del 30% y ahora tendra una tasa del 33%. Lo anterior, en base a la experiencia del Organismo y atendiendo la recomendación que se encuentra en nuestro sistema automatizado de administración y contabilidad gubernamental (SAACGNET) el cual esta basado en las normas vigentes del Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC).

**Reclasificaciones**

Las reclasificaciones efectuadas en el periodo son reclasificaciones contables que no realizan cambios en los tipos de operación ni afectan patrimonio. Se realizaron diversos reclasificaciones en las cuentas de anticipos de clientes, bancos, proveedores, cuentas de gastos por modificacion presupuestal y saldos contrarios a su naturaleza de ejercicios anteriores, algunas de estas debido a observaciones del Organismo Interno de Control de este Instituto.




**Depuracion y cancelacion de saldos**

A la fecha se continua con el seguimiento a las gestiones referente a la cancelacion de saldos originados por cuentas por cobrar , toda vez que no han sido recuperadas. Se realizaron diversos ajustes a cuentas de acreedores por errores en captura, ajustes en polizas de Ingresos y ajustes a cuentas de proveedores por diferencias en pagos.

**Posicion en Moneda Extranjera y Proteccion por Riesgo Cambiario**


No aplica para los Activos, Pasivos de la Entidad. No se maneja Posicion en Moneda Extranjera.

"BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD DECLARAMOS QUE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y SUS NOTAS, SON RAZONABLEMENTE CORRECTOS Y SON RESPONSABILIDAD DEL EMISOR "



---

Mtro. Gregorio Saúl Osnaya López  
Director General



---

C.P. Ricardo Franco Cazarez  
Director Administrativo