



De conformidad al artículo 46 fracción III, 49, 52 y 53 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, así como con la normatividad 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 2022 con los siguientes apartados:

- A) Notas de Desglose
- B) Notas de Memoria(Cuentas de Orden)
- C) Notas de Gestion 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 2022 y se integra de la siguiente manera:

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

Concepto	2022	2021
A Efectivo y equivalentes	16,500	16,240
B Bancos Tesorería	2,398,275	3,123,109
C Inversiones Temporales	0	0
D Depositos de fondos de terceros	269,850	269,554
E Otros Efectivos y equivalentes	252,190	100,171
<b>Suma</b>	<b>\$ 2,936,815</b>	<b>\$ 3,509,074</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 2 fondos revolventes.



**B Bancos/Tesorería**

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

Banco	Importe
Santander Sefin	552,425
BBVA Bancomer	1,845,850
<b>Suma \$</b>	<b>2,398,275</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	2022	2021
A CUENTAS POR COBRAR A CORTO PLAZO	287,915,858	395,536,981
B DEUDORES DIVERSOS POR COBRAR A CORTO PLAZO	34,938,093	32,520,596
<b>Suma</b>	<b>\$ 302,853,951</b>	<b>\$ 428,057,577</b>
(-) ESTIMACION POR PERDIDA O DETERIORO DE ACTIVOS CIRCULANTES	-5,318,301	-5,311,995

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:

		ANTIGÜEDAD
Mexicali	1,658,990	2006 A 2010



INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
**INDIVI**  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

Tijuana	192,238,129	2006 A 2009
Ensenada	63,544,386	2006 A 2009
Creditos de apoyos en Tijuana	10,474,352	2009 A 2013
Suma	267,915,858	

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

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
Otros Deudores Diversos (Mexicali, Tijuana y Ensenada)	10,925,565
Suma	34,938,093

• **Derechos a recibir Bienes o Servicios**

Concepto	2022	2021
ANTICIPOS A CORTO PLAZO	42,909,352	42,909,352

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

• **Inventarios**

	2022	2021
Mexicali	1,116,051,350	122,595,147
Tijuana	240,448,480	240,448,480
Ensenada	40,370,863	40,370,863
Suma	1,396,870,494	403,414,291

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

• **Almacenes**

Concepto	2022	2021
ALMACEN DE MATERIALES	0	21,379

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



• **Inversiones Financieras a largo plazo**

Concepto	2022	2021
INVERSIONES FINANCIERAS	0	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. En noviembre de 2022 se reclasifico a la cuenta de Depósitos en Garantía.

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

Concepto	2022	2021
ADEUDOS EN PROCESO JURIDICO	10,630	10,630
DOCUMENTOS POR COBRAR A L.P. POR VENTA DE B. Y PREST. DE SERV.	209,642,386	87,391,445
<b>Suma</b>	<b>\$ 209,653,016</b>	<b>\$ 87,402,075</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 2022, 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	2022	2021
TERRENOS	21,458,788	21,458,788
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	82,343,522
OTROS BIENES INMUEBLES	53,221	53,221
<b>Suma</b>	<b>\$ 114,461,644</b>	<b>\$ 114,461,644</b>

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

Se integra de la siguiente manera:

Concepto	2022	2021
----------	------	------



**INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**INDIVI**  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Gobierno de Baja California

MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN	8,635,538	8,760,562
MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO	97,524	6,299
VEHICULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE	5,291,552	5,291,552
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	2,862,536	3,077,088
<b>Suma</b>	<b>16,887,150</b>	<b>17,135,501</b>
SOFTWARE	447,494	348,124
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	7,872,391	7,872,391
<b>Suma</b>	<b>8,319,885</b>	<b>8,220,514</b>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE BIENES INMUEBLES	-2,316,628	-2,316,628
DEPRECIACION ACUMULADA DE BIENES MUEBLES	-16,074,360	-16,288,408
AMORTIZACION ACUMULADA DE ACTIVOS	-7,781,652	-7,684,522
<b>Suma</b>	<b>-26,172,640</b>	<b>-26,289,557</b>

**Activo Diferido**

Se integran de la siguiente manera:

Concepto	2022	2021
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	2022	2021
SERVICIOS PERSONALES	13,024,544	5,820,775
PROVEEDORES	3,323,975	2,046,733
CONTRATISTAS POR OBRAS PÚBLICAS	3,530,121	3,530,121
TRANSFERENCIAS OTORGADAS	192,000	192,000
A RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A C.P.	82,917,516	76,037,175
B OTRAS CUENTAS POR PAGAR	532,863,066	498,652,934
<b>Suma de Pasivo</b>	<b>\$ 635,851,222</b>	<b>\$ 586,279,737</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	57,235,428
2 RETENCIONES DEL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL	24,585,817
3 OTRAS RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CP	1,096,271
<b>Suma</b>	<b>\$ 82,917,516</b>

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

RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	1,378,039
IMPUESTO ESTATAL SOBRE NOMINAS	11,207,432
IMPUESTO SOBRE EDUCACION	43,750,978
SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA (SEFUPU)	898,978
<b>\$</b>	<b>57,235,428</b>

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

CUOTAS ISSSTE CALI (TIJUANA Y ENSENADA)	9,416,044
APORTACION ISSSTE CALI (ENSENADA)	15,169,772
<b>\$</b>	<b>24,585,817</b>

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

S.U.T.S.P.E.M.I.D.B.C.	1,096,271
RETENCION D.I.F. ESTATAL	0



INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
**INDIVI**  
 .NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

\$ 1,096,271

**B Otras Cuentas por Pagar**

Concepto	Importe
PRÉSTAMOS RECIBIDOS A CP	102,478,109
1 OTRAS CUENTAS POR PAGAR A CP	430,384,957
<b>Suma</b>	<b>\$ 532,863,066</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)	99,790,841
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.	7,641
COMAQSA, DESARROLLO URBANO RIO TIJUANA	0
PRODOTSA CONVENIO FINANCIAMIENTO	62,827,972
CONVENIO CESPT SIDUE INETT	21,454,746
ADEUDOS POR MANDATO - TIJUANA	35,406,303
CANCELACIONES ADMVAS - TIJUANA	5,515,802
ACREEDORES DIVERSOS - FRT 3RA ETAPA SAN ANTONIO DEL MAR	86,180,359
ACREEDORES DIVERSOS - TECATE	3,141,322
ACREEDORES DIVERSOS - ROSARITO	1,864,961
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS - ENSENADA	1,536,692
VARIOS ACREEDORES - ENSENADA	1,782,464
MANDANTES SAN QUINTIN	6,944,230
DIVERSAS CUENTAS POR PAGAR	59,165,103
<b>\$</b>	<b>430,384,957</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



# INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

## INDIVI

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

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 2018 por un importe de 24'855,637 pesos. Los intereses del ejercicio 2019,2020,2021 y 2022 estan registrados por razones presupuestales en cuentas de orden por un importe total de 29'973,503 pesos. Con esto, se han generado intereses por 54'829,340 pesos.
- Cuotas y aportaciones pendientes de pago de ISSSTECALI desde marzo de 2016 por un importe de un poco mas de 124 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 y San Quintin que son los mas significativos por un importe de 35'406,302 pesos y 6'944,230 pesos respectivamente.
- 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	2022	2021
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	2022	2021
1 OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	44,431,756	39,206,837

1 Se integra de la siguiente manera:

Concepto	Importe
ANTICIPO DE CLIENTES	7,118,555
DEPOSITO PARA ELABORACION DE CONVENIOS	742,321
APERTURA DE CREDITO	456,313
DEPOSITO A PROMESA DE VENTA	1,056,171
PROGRAMA DE VIVIENDA TU CASA 2014	983,909



PROGRAMAS DE AHORRO		11,986,520
ANTICIPO A ENGANCHE		1,455,345
APORTACION ESTATAL 810 ACCIONES REGUL. PRON		1,604,248
RECONVENIOS CON PROMOTORES		997,866
INTERESES POR DEVENGAR		17,457,105
OTROS PASIVOS		573,403
	Suma \$	44,431,756

• **Pasivo No Circulante**

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

Concepto	2022	2021
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	95,898	95,898
PASIVOS DIFERIDOS A LARGO PLAZO	136,737,361	88,381,821
FONDOS Y BIENES DE TERCEROS EN GTIA. Y/O ADMON. A L. P.	3,850	3,850
Suma de Pasivos a Largo Plazo	\$ 136,837,109	\$ 88,481,569

**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 a la fecha, 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	2022	2021
APORTACIONES	2,020,934,465	1,025,781,271
DONACIONES DE CAPITAL	55,883	55,883
Suma de Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido	\$ 2,020,990,348	\$ 1,025,837,154

Hacienda Pública/Patrimonio Generado

Concepto	2022	2021
RESULTADO DEL EJERCICIO (AHORRO/DESAHORRO)	-54,731,537	-7,199,902
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-621,267,155	-614,073,098
RESERVAS	3,771,595	3,756,424
RECTIFICACIONES DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-102,221,841	-48,498,438



Suma de Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido	-774,448,938	-666,015,014
---	--------------	--------------

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

Concepto	2022	2021
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 tramites necesarios para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra hasta llegar a obtener el titulo 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	18,863,611
<b>Subtotal Derechos</b>	<b>18,863,611</b>
INGRESOS POR VENTA DE BIENES, PRESTACION DE SERVICIOS Y OTROS INGRESOS	106,219,051
<b>Subtotal Ingresos por Venta de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos</b>	<b>106,219,051</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>\$ 125,082,662</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
<i>Gastos de Funcionamiento:</i>	



SERVICIOS PERSONALES	152,760,231
MATERIALES Y SUMINISTROS	2,991,087
SERVICIOS GENERALES	12,344,824
<b>Subtotal Gastos de Funcionamiento</b>	<b>168,096,141</b>
AYUDAS SOCIALES	0
OTROS GASTOS	11,718,058
<b>Suma de GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS \$</b>	<b>179,814,199</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

1.-TOTAL DE INGRESOS PRESUPUESTARIOS	\$	125,082,662
2. MÁS INGRESOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS		0
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
3. MENOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES		0
3.1 APROVECHAMIENTOS PATRIMONIALES		0
3.2 INGRESOS DERIVADOS DE FINANCIAMIENTOS		0
3.3 OTROS INGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES		0
4. TOTAL DE INGRESOS CONTABLES	\$	125,082,662

CONCILIACION ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS EGRESOS CONTABLES

1.-TOTAL DE EGRESOS PRESUPUESTARIOS	\$	168,411,314
2. MENOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES		315,173
2.1 MATERIAS PRIMAS Y MATERIALES DE PRODUCCION Y COMERCIALIZACION		0
2.2 MATERIALES Y SUMINISTROS		0
2.3 MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACION		175,626



INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
**INDIVI**  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

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	117,101
2.9 ACTIVOS BIOLÓGICOS	0
2.10 BIENES INMUEBLES	0
2.11 ACTIVOS INTANGIBLES	22,446
2.12 OBRA PÚBLICA EN BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	0
2.13 OBRA PÚBLICA EN BIENES PROPIOS	0
2.14 ACCIONES Y PARTICIPACIONES DE CAPITAL	0
2.15 COMPRA DE TÍTULOS 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 PÚBLICA	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>11,718,058</b>
3.1 ESTIMACIONES, DEPRECIACIONES, DETERIOROS, OBSOLESCENCIA Y AMORTIZACIONES	334,813
3.2 PROVISIONES	0
3.3 DISMINUCION DE INVENTARIOS	2,065,161
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	9,318,084
3.7 OTROS GASTOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS	0
<b>4. TOTAL DE GASTOS CONTABLES</b>	<b>\$ 179,814,199</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:



INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
**INDIVI**  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

**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	23,595,576
7703-1	DEUDORES EN ADMINISTRACIÓN	119,693,941
7705-1	OBRAS EN ADMINISTRACIÓN GOB. EDO	31,427
7707-1	PERMISOS DE RIEGO	13
7709-1	INVENTARIO DE TERRENOS EN ADMINISTRACIÓN	129,880,475
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	1,486,461
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	10,327,536
7729-1	TERRENOS DONADOS	2,417,958
7731-1	CTAS. POR COB. IMPUESTO SOBRE EDUCACIÓN	1,186,568
7733-1	TERRENOS POR REGULARIZAR	515,195
7735-1	ADEUDO CON TERCEROS MUNICIPIO	27,642,006
7737-1	OBRA PÚBLICA 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)	29,973,503
<b>Suma Cuentas de Orden Contables</b>		<b>\$ 1,355,812,074</b>

**Presupuestarias:**

Cuentas de Ingresos

Cuenta	Concepto	Importe
8110	LEY DE INGRESOS ESTIMADA	160,000,000
8120	LEY DE INGRESOS POR EJECUTAR	52,401,685



**INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**  
**INDIVI**  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Gobierno de Baja California

8130	MODIFICACIONES A LA LEY DE INGRESOS ESTIMADA	17,484,347
8140	LEY DE INGRESOS DEVENGADA	0
8150	LEY DE INGRESOS RECAUDADA	125,082,662
<b>Suma Cuentas de Orden Presupuestales</b>		<b>\$ 354,968,694</b>

*Cuentas de egresos*

Cuenta	Concepto	Importe
8210	PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	160,000,000
8220	PRESUPUESTO DE EGRESOS POR EJERCER	3,022,656
8230	MODIFICACIONES AL PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	17,484,347
8240	PRESUPUESTO DE EGRESOS COMPROMETIDO	6,050,377
8250	PRESUPUESTO DE EGRESOS DEVENGADO	13,055,461
8260	PRESUPUESTO DE EGRESOS EJERCIDO	17,551,451
8270	PRESUPUESTO DE EGRESOS PAGADO	137,804,402
<b>Suma Cuentas de Orden Presupuestales</b>		<b>\$ 354,968,694</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 período de este instituto.

**Panorama Económico y Financiero Local**

El período de actividades que concluyó en diciembre de 2021 se vio enmarcada por el cambio de administración Estatal y el Plan de Austeridad, respecto a poner en marcha acciones que permitan la obtención de ahorros en el ejercicio del gasto público. El presupuesto que la dependencia elaboró fue con apego a los lineamientos presupuestales y los criterios de presupuestación de la Secretaría de Hacienda, se realizó incremento al número de plaza en plantilla, se trabajó arduamente en el equilibrio financiero, así como, el saneamiento de las finanzas. Se recuperaron cuentas por cobrar de este instituto y se pagaron omisiones de los compañeros basificados para desahogar la nómina propia; equipamiento solo por sustitución del mismo para ser mayormente eficientes en el uso de los recursos públicos.

En la recaudación se obtuvo un incremento respecto al ejercicio 2021, afinando la reserva propia del instituto para satisfacer las necesidades de vivienda de las y los bajacalifornianos, sin necesidad este ejercicio fiscal 2022 de pedir subsidio y/o préstamos al Gobierno del Estado de Baja California. Estas acciones inmediatas son en apego como bien se menciona anteriormente al programa del saneamiento financiero. La recaudación en rubros de venta de servicios, titulación, etc, se obtuvo un incremento al cumplir con el rezago que se tenía en estas áreas a favor siempre de los ciudadanos. El salario mínimo diario de la zona libre de la frontera norte tuvo aumento del 15% y paso de \$213.39 diario a \$260.34 en el 2022.

**Autorización e Historia**



El Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, es un organismo público descentralizado del Gobierno del Estado de Baja California, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante Decreto de Creación expedido por el Poder Ejecutivo de fecha 30 de enero de 2008 y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 08 de febrero de 2008, derivado de la extinción de la Inmobiliaria del Estado de Baja California, Inmobiliaria Estatal de Ensenada, Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra del Estado. Lo anterior atendiendo a que el Ejecutivo Estatal requiere de un solo organismo que impulse la promoción, realización de programas y acciones de carácter estratégico en materia de suelo, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, con el propósito de mejorar la eficiencia y ampliar la cobertura de acciones en beneficio de las y los ciudadanos de Baja California.

### **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 despida 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 motivó 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 2022 se fijó en \$260.34 pesos con un aumento del 15% relativo años mencionados.



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 periodos 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 corresponda 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, once días en la primera exhibición de agosto y el resto en la segunda exhibición de noviembre.



Esta prestación se hará efectiva en dos exhibiciones, una vez más en la primera quincena de agosto y el resto en la primera quincena 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 apegados también 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 corrección de errores junto con la revelación de los efectos que se tendrá en la información financiera del Ente Público, ya sea retrospectivo o prospectivo.**

Los cambios en políticas contables que se llevaron a cabo en este Ente Público para la emisión de información 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 período que se informa.

Para el registro de las ventas a partir del ejercicio 2020 se atendió 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 operación 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 último 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 información 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 incluyó en el Módulo 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 diversas reclasificaciones en las cuentas de anticipos de clientes, bancos, proveedores, cuentas de gastos por modificación presupuestal y saldos contrarios a su naturaleza de ejercicios anteriores, algunas de estas debido a observaciones del Organó Interno de Control de este Instituto, dentro de las mas significativas, se realizo la cancelacion de la cuenta de las maravillas por \$ 10 millones de pesos.


#### 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 Osdaya López  
Director General



C.P. Ricardo Franco Cazarez  
Director Administrativo