



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 2023 con los siguientes apartados:

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

Cabe mencionar que la información presentada se encuentra expresada en pesos

a) 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 de este instituto.

Panorama Económico y Financiero Local

El periodo de actividades que concluyo 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 elaboro fue con apego a los lineamientos presupuestales y los criterios de presupuestación de la Secretaría de Hacienda, se se realizo incremento al numero de plaza en plantilla, se trabajo 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 nomina 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 prestamos 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 esta 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 deba 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, afectaran 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 2022 se fija 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 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.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 periodo 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 tenía una tasa anual del 30% y ahora tendrá una tasa del 33.33%. 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 está 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 Organismo Interno de Control de este Instituto, dentro de las más significativas, se realizó la cancelación de la cuenta de las maravillas por \$ 10 millones de pesos.

Depuración y cancelación 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.

b) NOTAS DE DESGLOSE

1) 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 2023 y se integra de la siguiente manera:

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

Concepto	2023	2022
A Efectivo y equivalentes	16,519	16,500
B Bancos Tesorería	2,059,833	2,398,275
C Inversiones Temporales	4,000,000	0
D Depositos de fondos de terceros	269,850	269,850
E Otros Efectivos y equivalentes	695,536	252,190
Suma	\$ 7,041,538	\$ 2,936,815

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	647,260



BBVA Bancomer		1,412,373
Suma	\$	2,059,633

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	4,000,000
Suma	\$ 4,000,000

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	2023	2022
A CUENTAS POR COBRAR A CORTO PLAZO	260,014,864	267,915,858
B DEUDORES DIVERSOS POR COBRAR A CORTO PLAZO	28,204,495	34,938,093
Suma	\$ 288,219,359	\$ 302,853,951
(-) ESTIMACION POR PERDIDA O DETERIORO DE ACTIVOS CIRCULANTES	-5,767,097	-5,318,301

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
Tijuana	184,502,759	2006 A 2009
Ensenada	63,544,388	2006 A 2009
Creditos de apoyos en Tijuana	10,308,729	2009 A 2013
Suma	260,014,864	

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)	4,191,967
Suma	28,204,495

La contracuenta de este saldo en rojo se encuentra en el pasivo, y quedaran saldadas ambas cuentas al cierre del ejercicio 2023.

• **Derechos a recibir Bienes o Servicios**

Concepto	2023	2022
ANTICIPOS A CORTO PLAZO	42,909,352	42,909,352

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

• **Inventarios**

	2023	2022
Mexicali	1,106,677,094	1,116,051,350
Tijuana	226,888,956	240,448,480
Ensenada	40,370,663	40,370,663
Suma	1,373,936,713	1,396,870,494

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

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

Concepto	2023	2022
ADEUDOS EN PROCESO JURIDICO	10,630	10,630
DOCUMENTOS POR COBRAR A L.P. POR VENTA DE B. Y PREST. DE SERV.	271,240,826	209,642,386
Suma	\$ 271,251,456	\$ 209,653,016

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 2023, 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	2023	2022
TERRENOS	74,701,082	21,458,788
VIVIENDAS	7,813,238	7,813,238
EDIFICIOS NO HABITACIONALES	10,786,932	2,792,876
CONSTRUCCIONES EN PROCESO EN B. PROPIOS	82,341,350	82,343,522
OTROS BIENES INMUEBLES	53,221	53,221
Suma	\$ 175,705,823	\$ 114,461,644

Bienes Muebles, Intangibles, Depreciaciones y Amortizaciones

Se integran de la siguiente manera:

Concepto	2023	2022
MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN	8,191,276	8,635,538
MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO	95,558	97,524
VEHÍCULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE	4,249,581	5,291,552
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	2,935,023	2,862,538
Suma	16,471,437	16,887,150
SOFTWARE	409,502	447,494
OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	7,872,391	7,872,391
Suma	8,281,893	8,319,885
DEPRECIACION ACUMULADA DE BIENES INMUEBLES	-3,975,999	-2,316,628
DEPRECIACION ACUMULADA DE BIENES MUEBLES	-14,846,013	-16,074,360
AMORTIZACION ACUMULADA DE ACTIVOS	-7,709,781	-7,781,652
Suma	-26,531,793	-26,172,640

Activo Diferido

Se integran de la siguiente manera:

Concepto	2023	2022
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
- 33.33% 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	2023	2022
SERVICIOS PERSONALES	28,325,913	13,024,544
PROVEEDORES	4,857,822	3,323,975
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.	86,307,300	82,917,518
B OTRAS CUENTAS POR PAGAR	526,006,742	532,863,066
Suma de Pasivo	\$ 649,219,696	\$ 635,851,222

• 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	58,847,953
2 RETENCIONES DEL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL	25,729,613
3 OTRAS RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CP	1,729,734
Suma	\$ 86,307,300

1 Se integra de la siguiente manera:

RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	2,852,563
IMPUESTO ESTATAL SOBRE NOMINAS	11,207,432
IMPUESTO SOBRE EDUCACION	43,888,980
SECRETARIA DE LA FUNCION PUBLICA (SEFUPU)	898,978
Suma	\$ 58,847,953



2 Se integra de la siguiente manera:

CUOTAS ISSSTECALI (TIJUANA Y ENSENADA)	10,580,339
APORTACION ISSSTECALI (ENSENADA)	15,169,274
	\$ 25,729,613

3 Se integra de la siguiente manera:

S.U.T.S.P.E.M.I.D.B.C.	1,729,734
	\$ 1,729,734

B Otras Cuentas por Pagar

Concepto	Importe
PRÉSTAMOS RECIBIDOS A CP	102,478,109
1 OTRAS CUENTAS POR PAGAR A CP	423,528,633
Suma	\$ 526,006,742

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)	103,778,315
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
PRODOTSA CONVENIO FINANCIAMIENTO	62,827,972
PROGRAMA HABITAT M.M.NORTE	2,702,328
GEO B.C.	2,923,426
CONVENIO CESPT SIDUE INETT	21,454,748
ADEUDOS POR MANDATO - TIJUANA	36,570,080
CANCELACIONES ADMVAS - TIJUANA	5,515,802
ACREEDORES DIVERSOS - FRT 3RA ETAPA SAN ANTONIO DEL MAR	86,180,359
ACREEDORES DIVERSOS - TECATE	3,128,812
ACREEDORES DIVERSOS - ROSARITO	1,887,223
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS - ENSENADA	1,536,692
VARIOS ACREEDORES - ENSENADA	1,654,043
MANDANTES SAN QUINTIN	7,286,897
DIVERSAS CUENTAS POR PAGAR	41,307,995
	\$ 423,528,633

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 2018 por un importe de 24'855,837 pesos. Los intereses del ejercicio 2019 al ejercicio 2023 estan registrados por razones presupuestales en cuentas de orden por un importe total de 41'878,997 pesos. Con esto, se han generado intereses por 66'734,834 pesos.
- Cuotas y aportaciones pendientes de pago de ISSSTECALI desde marzo de 2016 por un importe de un poco mas de 129 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 Quintín que son los mas significativos por un importe de 36'570,060 pesos y 7'286,897 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	2023	2022
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	2023	2022
1 OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	42,545,433	44,431,756

1 Se integra de la siguiente manera:

Concepto	Importe
ANTICIPO DE CLIENTES	8,715,886



DEPOSITO PARA ELABORACION DE CONVENIOS	742,321
APERTURA DE CREDITO	456,313
DEPOSITO A PROMESA DE VENTA	1,135,414
PROGRAMA DE VIVIENDA TU CASA 2014	983,909
PROGRAMAS DE AHORRO	8,539,647
ANTICIPO A ENGANCHE	1,455,345
APORTACION ESTATAL 810 ACCIONES REGUL. PRON	1,504,248
RECONVENIOS CON PROMOTORES	997,866
INTERESES POR DEVENGAR	17,457,105
OTROS PASIVOS	457,379
Suma	\$ 42,545,433

• **Pasivo No Circulante**

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

Concepto	2023	2022
DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	95,898	95,898
PASIVOS DIFERIDOS A LARGO PLAZO	202,060,363	136,737,361
FONDOS Y BIENES DE TERCEROS EN GTIA. Y/O ADMON. A L. P.	3,850	3,850
Suma de Pasivos a Largo Plazo	\$ 202,160,111	\$ 136,837,109

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	2023	2022
APORTACIONES	2,027,451,075	2,020,934,465
DONACIONES DE CAPITAL	55,883	55,883
Suma de Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido	\$ 2,027,506,958	\$ 2,020,990,348

Hacienda Pública/Patrimonio Generado

Concepto	2023	2022
RESULTADO DEL EJERCICIO (AHORRO/DESAHORRO)	20,886,328	-54,731,537
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-676,326,509	-621,267,155



RESERVAS	3,789,985	3,771,595
RECTIFICACIONES DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-118,003,192	-102,221,841
Suma de Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido	-769,653,387	-774,448,938

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

Concepto	2023	2022
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 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	18,870,348
Subtotal Derechos	18,870,348
INGRESOS POR VENTA DE BIENES Y PRESTACION DE SERVICIOS	40,676,665
INGRESOS POR SERVICIOS DE ADMINISTRACION PRODUCTIVA	45,423,812
INGRESOS FINANCIEROS	2,200,354
OTROS INGRESOS	64,231,247
Subtotal Ingresos por Venta de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos	152,532,078
PARTICIPACIONES, APORTACIONES, CONVENIOS, INCENTIVOS DERIVADOS DE LA COLABORACION FISCAL, FONDOS DISTINTOS DE APORTACIONES, TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y SUBVENCIONES, Y PENSIONES Y JUBILACIONES	53,235,465
Total Ingresos	\$ 224,637,891

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
Gastos de Funcionamiento:	
SERVICIOS PERSONALES	159,205,296
MATERIALES Y SUMINISTROS	2,488,895
SERVICIOS GENERALES	14,071,459
Subtotal Gastos de Funcionamiento	175,765,651
AYUDAS SOCIALES	0
OTROS GASTOS	27,985,911
Suma de GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS	\$ 203,751,562

III) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Efectivo y Equivalentes		
CONCEPTO	2023	2022
Efectivo	16,519	16,500
Bancos/Tesorería	2,059,633	2,398,275
Bancos/Dependencias y Otros	0	0
Inversiones Temporales (Hasta 3 meses)	4,000,000	0
Fondos con Afectación Específica	0	0
Depositos de Fondos de Terceros en Garantía y/o Administración	269,850	269,850
Otros Efectivos y Equivalentes	695,536	252,190
Total	7,041,538	2,936,815

Adquisiciones de Actividades de Inversión efectivamente pagadas		
CONCEPTO	2023	2022
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	53,235,464	0
Terrenos	53,235,464	
Viviendas		
Edificios no Habitacionales		
Infraestructura		
Construcciones en Proceso en Bienes de		
Dominio Público		
Construcciones en Proceso en Bienes Propios		
Otros Bienes Inmuebles		
Bienes Muebles	838,275	292,727
Mobiliario y Equipo de Administración	709,590	175,626
Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo		
Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio		
Vehículos y Equipo de Transporte		
Equipo de Defensa y Seguridad		
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	128,685	117,101



Colecciones, Obras de Arte y Objetos Valiosos		
Activos Biológicos		
Otras Inversiones	50,286	22,446
Total	54,124,025	315,173

CONCILIACION DE FLUJOS DE EFECTIVO NETOS		
Concepto	2023	2022
Resultados del Ejercicio Ahorro/Desahorro	20,886,328	-54,731,537
Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo	37,342,420	54,474,451
Depreciación	293,227	302,643
Amortización	16,401	20,214
Incrementos en las provisiones		
Incremento en inversiones producido por revaluación		
Ganancia/pérdida en venta de bienes muebles, inmuebles e intangibles		
Incremento en cuentas por cobrar	-11,350,181	0
Incremento en cuentas por pagar		30,606,912
Disminución de Inventarios	10,634,465	2,065,161
Otros Gastos Contables	16,585,901	9,318,084
Estimaciones de Cuentas Incobrables	448,796	11,956
Otros Orígenes de Operación	0	12,149,481
Otras Aplicaciones de Operación	20,713,811	0
Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación	58,228,748	-257,086

IV) 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	\$	224,637,891
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	\$ 224,637,891

CONCILIACION ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS EGRESOS CONTABLES

1.-TOTAL DE EGRESOS PRESUPUESTARIOS	\$ 229,809,676
2. MENOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES	54,124,025
2.1 MATERIAS PRIMAS Y MATERIALES DE PRODUCCION Y COMERCIALIZACION	0
2.2 MATERIALES Y SUMINISTROS	0
2.3 MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACION	709,590
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	128,685
2.9 ACTIVOS BIOLÓGICOS	0
2.10 BIENES INMUEBLES	53,235,464
2.11 ACTIVOS INTANGIBLES	50,288
2.12 OBRA PUBLICA EN BIENES DE DOMINIO PUBLICO	0
2.13 OBRA PUBLICA EN BIENES PROPIOS	0
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
3. MÁS GASTOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS	27,985,911
3.1 ESTIMACIONES, DEPRECIACIONES, DETERIOROS, OBSOLESCENCIA Y AMORTIZACIONES	765,546
3.2 PROVISIONES	0
3.3 DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	10,634,465
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	16,585,901



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

3.7 OTROS GASTOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS	0
4. TOTAL DE GASTOS CONTABLES	\$ 203,751,562

c) 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	25,474,700
7703-1	DEUDORES EN ADMINISTRACIÓN	115,687,633
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	389,846
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	0
7729-1	TERRENOS DONADOS	2,400,438
7731-1	CTAS. POR COB. IMPUESTO SOBRE EDUCACIÓN	0
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)	41,878,997
	Suma Cuentas de Orden Contables	\$ 1,352,962,145



Presupuestarias:


Cuentas de ingresos


Cuenta	Concepto	Importe
8110	LEY DE INGRESOS ESTIMADA	178,485,000
8120	LEY DE INGRESOS POR EJECUTAR	32,295,502
8130	MODIFICACIONES A LA LEY DE INGRESOS ESTIMADA	78,448,393
8140	LEY DE INGRESOS DEVENGADA	0
8150	LEY DE INGRESOS RECAUDADA	224,837,891
Suma Cuentas de Orden Presupuestales		\$ 513,866,785

Cuentas de egresos

Cuenta	Concepto	Importe
8210	PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	178,485,000
8220	PRESUPUESTO DE EGRESOS POR EJERCER	5,669,681
8230	MODIFICACIONES AL PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	61,116,631
8240	PRESUPUESTO DE EGRESOS COMPROMETIDO	4,042,273
8250	PRESUPUESTO DE EGRESOS DEVENGADO	29,952,564
8260	PRESUPUESTO DE EGRESOS EJERCIDO	117,756
8270	PRESUPUESTO DE EGRESOS PAGADO	199,819,357
Suma Cuentas de Orden Presupuestales		\$ 479,203,261

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


Mtro. Gregorio Saúl Oshaya López
Director General


C.P. Ricardo Franco Cazarez
Director Administrativo