



**INSTITUTO DE REGULARIZACIÓN Y VIVIENDA SOCIAL DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE MARZO DE 2024**

**NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

**1) INTRODUCCIÓN**

Los Estados Financieros del Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí, son el Instrumento básico para proporcionar la información financiera para la toma de decisiones, ya que en su contenido se revelan las operaciones patrimoniales y presupuestales del ejercicio fiscal en curso.

**2) PANORAMA ECONÓMICO FINANCIERO**

Derivado de las medidas establecidas para el uso eficiente, transparente y eficaz de los recursos públicos y que aunado a las medidas, se contempla dentro de los objetivos de esta Entidad, ahorrar y que el ahorro se refleje en mejores servicios a la ciudadanía en su seguridad patrimonial, el Instituto cumple con las premisas de austeridad, disciplina y transparencia en el manejo de los recursos públicos sin detrimento en la calidad de la prestación de sus servicios.

El Instituto de Regularización de Vivienda Social del Estado, mantuvo gastos realmente prioritarios para la operación del mismo.

**3) CONSTITUCIÓN, OBJETO Y OPERACIÓN**

El 13 de octubre de 2023 fue publicado en el Periódico Oficial el Decreto No. 0853 mediante el cual se expide la Ley de Certeza Patrimonial y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí, en la que se propone concentrar los trabajos que realiza la Promotora del Estado y el Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí y vincular ambas acciones, de vivienda y regularización, que por su propia naturaleza se encuentran relacionadas y persiguen el mismo anhelo social, que es el de dotar de vivienda digna a la población y otorgar seguridad patrimonial. En el capítulo primero de dicha Ley se determina la creación del Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí, bajo el marco jurídico de organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autonomía técnica, administrativa y de gestión, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Social y Regional.

Sus objetos primordiales son: contribuir al ordenamiento territorial, desarrollo urbano y promover el acceso de las personas a una vivienda digna y adecuada, a través de la formulación y ejecución de acciones y promover el acceso de las personas a una vivienda digna y adecuada, a través de la formulación y ejecución de acciones y programas de regularización de la tenencia de la tierra, vivienda, construcción, mejoramiento, así como su financiamiento y comercialización.

Es importante mencionar que con este mismo Decreto se abroga la Ley de Fomento a la Vivienda del Estado de San Luis Potosí, publicada en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis" mediante Decreto Legislativo número 96 de fecha 13 de mayo del 2004, así como sus reformas, también se abroga el Decreto Legislativo 261, publicado el 8 de enero de 2002.

Con la entrada en vigor de esta Ley de Certeza Patrimonial y Vivienda Social, se extinguen los organismos públicos descentralizados denominados Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí y Promotora del Estado.



Por otra parte, es importante mencionar que la Ley de Certeza Patrimonial y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí, en su transitorio 5° que a la letra dice: Los recursos económicos, humanos, presupuesto asignado, créditos bienes muebles e inmuebles y en general, el patrimonio que actualmente pertenece al INREVIS pasarán a formar parte del Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí.

Al mismo tiempo dicha Ley menciona en su transitorio 6°, Los recursos económicos, presupuesto asignado, créditos, bienes muebles e inmuebles y en general el patrimonio que actualmente pertenece a la Promotora del Estado de San Luis Potosí, pasará a formar parte del INREVIS.

Las principales fuentes de recursos del Instituto las constituyen los ingresos derivados de su objeto principal, así como de aportaciones y subsidios de los gobiernos en sus niveles federal, estatal y municipal.

El patrimonio del INREVIS se integrará de la siguiente manera:

- I.- Las aportaciones que, con cargo al Presupuesto de Egresos del Estado, aprueba la legislatura local;
- II.- Con los recursos económicos, monetarios, crediticios, muebles e inmuebles que le asigne el titular del Poder Ejecutivo del Estado, así como los que aporten los particulares y las instituciones públicas;
- III.- Con las aportaciones y subsidios que hagan en su favor los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal;
- IV.- Con los rendimientos, frutos, aprovechamientos y productos que obtenga de sus operaciones, o que le correspondan por cualquier título legal;
- V.- Con los ingresos provenientes por concepto de enajenaciones de bienes inmuebles que forman parte de su patrimonio;
- VI.- Los ingresos que, por cualquier concepto, obtenga por la venta de sus activos o productos, por la prestación de sus servicios, y
- VII.- Con los ingresos de que cualquier naturaleza aporten en su favor conforme a la Ley, personas físicas o morales, así como de los que se allegue con motivo del cumplimiento de sus objetivos o funciones.

**Forma de Gobierno:** La máxima autoridad del Instituto es el Consejo de Administración, quien tiene las facultades descritas en el artículo 25 de la Ley de Certeza Patrimonial y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí.

#### **4) BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y POLÍTICAS DE CONTABILIDAD RELEVANTES.**

Los presentes Estados Financieros y presupuestales se elaboran de conformidad con lo establecido en la Ley General de Contabilidad Gubernamental y con las reglas y criterios contables gubernamentales autorizados por la Secretaría de Finanzas, los cuales, en lo general, son coincidentes. En lo general, se ha observado la normatividad emitida por el Consejo de Armonización Contable (CONAC), en sus postulados básicos y sus Marcos Conceptuales, así como también en la ley de Ingreso y el Presupuesto de Egresos 2023 para el Estado de San Luis Potosí y las disposiciones legales aplicables.

#### **Reconocimiento de los efectos de la inflación.**

Los estados financieros que se presentaron al 31 de diciembre del 2023, y lo que se plasmó en las notas han sido formulados sobre la base de valores históricos, se tomaron las cifras de los Estados Financieros de los extintos organismos, Instituto de Vivienda del Estado con fecha al 13 de octubre del 2023 y de la Promotora del Estado, con fecha 30 de septiembre de 2023.



## NOTAS DE DESGLOSE

### 1) Estado de Resultados o Estado de Actividades

La presentación del estado de resultados obedece a la clasificación que la Secretaría de Finanzas ha establecido para las dependencias del Gobierno Estatal; es decir, se presenta clasificado de acuerdo a los conceptos presupuestales de ingresos y gastos y no de acuerdo al tipo de operaciones y actividades propias de la Entidad.

#### a) Transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas

Es importante mencionar que a través del oficio N° INREVIS/001/DAF/2023, de fecha 18 de octubre del 2023, se le informó al C.P. José Luis González Acosta, en ese entonces Director de Contabilidad Gubernamental, de la creación del INREVIS para que, por su conducto se realizará el trámite ante el proveedor del sistema oficial de contabilidad (SAACG.net) y obtener la licencia de instalación por primera vez de este nuevo organismo, por lo que con fecha 20 de octubre personal del INDETEC (proveedor oficial) nos comunicó que se tenía que tomar y aprobar el curso de implementación de dicha plataforma, curso que ya fue tomado y aprobado por el personal del INREVIS.

Lo anterior fue comunicado al Secretario de Finanzas y al Oficial Mayor, a través del oficio INREVIS/DG/432/2023 de fecha 5 de diciembre del 2023, solicitando al mismo tiempo que de haber algún inconveniente al respecto, se notificara por escrito, a lo cual no hubo ninguna instrucción contraria, por lo que se continuo con la migración de la información contable-presupuestal.

Dicha migración de información, se capturó bajo lo siguiente:

De acuerdo al proceso de entrega-recepción del extinto INVIES, y mediante oficio n° INVIES/DG/322/2023 de fecha 6 de noviembre del 2023 se entregaron los estados financieros con corte al 13 de octubre del 2023, por lo tanto toda la información contable-presupuestal con esa fecha pasó al INREVIS, atendiendo al Transitorio Quinto de la Ley de Certeza Patrimonial y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí.

Es importante hacer mencionar que en las notas a los estados financieros del extinto INVIES se hizo referencia al oficio n° INVIES/DG/263/2023 con el cual se solicitó a la Secretaría de Finanzas proporcionara el monto ejercido del pago de nómina de 8 plazas a nivel dirección del extinto INVIES, del periodo comprendido del 1 de enero al 13 de octubre del 2023, con el propósito de afectar presupuestalmente dicho importe, mismo que no fue enviado.

Sin embargo, dicha información nos la hicieron llegar mediante correo electrónico hasta el día 1 de febrero del 2024, la cual fue afectada en la información del INREVIS.

Con relación al importe a afectar del capítulo 1000 (servicios personales) del personal contratado bajo el régimen de honorarios asimilables a salarios del extinto INVIES, se realizó el registro con la información proporcionada en el proceso de entrega-recepción y con ello se efectuó el cierre del ejercicio del INREVIS.

Con respecto a la información presupuestal de los capítulos 2000 y 3000 materiales y suministros y servicios generales respectivamente, se dio de alta con cifras al corte al 13 de octubre del 2023.

El registro del activo fijo, bienes muebles e inmuebles, del rubro del pasivo, se migró de acuerdo a la balanza de comprobación al 13 de octubre del 2023.

Con respecto a la información de la extinta Promotora del Estado, dada la negativa del personal que estuvo a cargo de la jefatura de la Unidad Administrativa de realizar el proceso de entrega-recepción, no obstante que fue legalmente requerida y notificada para tal efecto, razón por la cual solo se tuvo a la vista con copia de los Estados Financieros al 30 de septiembre del 2023, los cuales en su momento fueron entregados a la Dirección de Contabilidad Gubernamental con oficio n° PE/DG/246/2023, de fecha 12 de octubre del presente año y con la



balanza de comprobación detallada de esa misma fecha, por lo tanto se efectuó la captura de la información contable con esos documentos dado que nos encontramos imposibilitados de contar con mayor información.

Con respecto a la información presupuestal de los capítulos 2000 y 3000 y las cuentas de activo fijo y pasivos, se hizo bajo el mismo tratamiento que del extinto INVIES pero con las cifras de los estados financieros al 30 de septiembre del 2023.

Es importante mencionar que con relación al capítulo 1000 (servicios personales) de la extinta Promotora, no se migro ninguna información al INREVIS atendiendo a lo estipulado en el Transitorio Sexto de la Ley de Certeza Patrimonial y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí.

Es importante mencionar que la información que se registró de la extinta Promotora, fue lo que respecta a los capítulos de gasto 2000 y 3000 y se hizo únicamente con los documentos que se tenían a la vista, los estados financieros al 30 de septiembre del 2023, en virtud de que el proceso de entrega-recepción de las áreas administrativas no se llevó a cabo debido a que los servidores públicos obligados responsables de la información no quisieron hacerlo, no obstante haber sido legalmente requeridos para ello; a la fecha no se ha tenido acceso al sistema oficial de contabilidad.

#### **1). Gastos de Funcionamiento**

Se realizaron diversos gastos para la operación de este organismo, como son: servicios personales, materiales y suministros y servicios generales.

#### **2) Estado de Situación Financiera**

Las políticas de contabilidad más importantes son las siguientes:

##### **a) Efectivo y Equivalente**

El saldo representa el importe del efectivo disponible para solventar gastos menores de las diferentes Direcciones del Instituto, los cuales son reembolsados con la presentación de los comprobantes correspondientes.

##### **b) Bancos y Tesorería**

El saldo representa la disponibilidad de recursos en cuentas bancarias, en ellas se registra principalmente la operación y manejo de los recursos autorizados para gasto corriente, subsidios, etc. salvo aquel numerario que por su naturaleza corresponde a recursos que tienen un fin específico.

Se realizó el traspaso de los montos de las cuentas bancarias que manejaba el INVIES y la Promotora del Estado, a nombre del Instituto de Regularización y Vivienda Social de acuerdo a lo estipulado en el Decreto de creación 0853.

##### **c) Cuentas por cobrar**

A corto plazo, corresponden a los importes recuperables por la venta de terrenos urbanizados destinados a la construcción de vivienda para la población de escasos recursos, vivienda ya construida así como los recursos asignados a este Instituto por la Secretaría de Finanzas; así mismo de la realización de los/ trámites de regularización legal de la tenencia de la tierra.

##### **c) Deudores diversos por cobrar a corto plazo**

Los saldos de funcionarios y empleados corresponden a ministraciones para gastos.

Los saldos de otros deudores, en su mayoría, corresponden a adeudos relacionados con recursos suministrados relacionados con los desarrolladores, para la ejecución de obras públicas

Se realizó la migración de los registros contables de los extintos organismos del Estado, arrastrando con ello saldos deudores de más de un año de antigüedad, sin embargo a la fecha se están haciendo los trámites para obtener la autorización y se realice la depuración de dichas cuentas.



**d) Construcciones en Proceso en Bienes de Dominio Público.**

Incluye el importe de las obras contratadas por el extinto INVIES, que concluye el Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí destinadas para el desarrollo del programa "Mejoramiento de Vivienda" en su modalidad Cuarto Dormitorio.

Saldo de ejercicios anteriores para la realización de infraestructura urbana.

La cancelación de esta cuenta se realiza mediante los pagos efectuados a los contratistas y su saldo representa el monto por ejercer de los contratos de obra pública destinada para tal propósito.

**e) Anticipo a proveedores por adquisición de bienes o servicios y anticipo a contratistas por obras públicas a corto plazo.**

El importe total de esta cuenta está integrado por saldo de ejercicios anteriores y por los anticipos otorgados a las constructoras ganadoras para el desarrollo del Programa Mejoramiento de Vivienda en su modalidad de Cuarto Dormitorio y del Programa de Mejoramiento de Vivienda por Equipamiento (suministro e Instalación) de cisternas en el Estado de San Luis Potosí, iniciadas por el extinto Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí, las cuales le toca la conclusión de las mismas al Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado.

**f) Terrenos.**

Constituye el importe de los terrenos que fueron transferidos en por el INVIES y por la Promotora del Estado al Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado, importe que se tomó de los estados financieros presentados por el extinto INVIES al 13 de septiembre del 2023 y por la extinta Promotora al 30 de septiembre del 2023.

**g) Bienes Inmuebles**

El saldo de esta cuenta representa el importe de los terrenos propiedad ahora del este INREVIS, que se tomó de los estados financieros presentados por el extinto INVIES al 13 de septiembre del 2023 y por la extinta Promotora al 30 de septiembre del 2023.

**h) Bienes Muebles**

El saldo de esta cuenta representa el importe de los bienes muebles como: vehículos, equipo de oficina, equipo de cómputo, propiedad de este Instituto provenientes de los organismos extintos, importes que se tomaron de los estados financieros presentados por el extinto INVIES al 13 de septiembre del 2023 y por la extinta Promotora al 30 de septiembre del 2023.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, a las tasas de depreciación anual siguientes:

Equipo de Administración	10%
Equipo y Aparatos de Comunicación	10%
Mobiliario y Equipo de Oficina	10%
Equipo de Transporte	20%
Equipo de Cómputo	33.3%
Equipo Educativo y Recreativo	20%
Maquinaria y Equipo de Construcción	10%
Maquinaria y Equipo Diverso	10%
Maquinaria y Equipo Eléctrico	10%

**i) Depreciación Acumulada de Bienes Muebles e Inmuebles**

Representa el importe de la depreciación acumulada de los terrenos y edificios propiedad de este Instituto, representa la parte estimada de la capacidad de los activos que se han consumido durante el periodo, su fin es de índole informativa.



El registro contable de la depreciación tiene como objeto reconocer la pérdida de valor de un activo que puede originarse por obsolescencia, desgaste o deterioro ordinario, defectos de fabricación, falta de uso, insuficiencia, entre otros.

La depreciación se calcula a partir del mes siguiente al de su adquisición, Los porcentajes de la depreciación son los vigentes.

#### **j) Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos.**

El Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado cuenta con el Fideicomiso número 170074082.

### **PASIVO**

#### **k) Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo.**

Este rubro se integra, principalmente, por las obligaciones de pago del INREVIS, importes provenientes de los organismos extintos, los cuales se tomaron de los estados financieros presentados por el extinto INVIES al 13 de septiembre del 2023 y por la extinta Promotora al 30 de septiembre del 2023.

La cancelación de esta cuenta se realiza mediante la comprobación de adquisiciones de materiales y/o servicios adquiridos, por la devolución a los beneficiarios del monto de sus aportaciones cuando se desisten del apoyo solicitado o no obtienen la calificación satisfactoria para ser incluidos en los programas de vivienda; así como por los pagos efectuados a los contratistas para la construcción del programa de mejoramiento de vivienda a través de su modalidad "cuarto dormitorio".

#### **m) Hacienda Pública / Patrimonio Contribuido.**

El patrimonio inicial del Instituto de Regularización y Vivienda Social del Estado de San Luis Potosí, se integra, por la transferencia de recursos provenientes de la extinción del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí y de la extinta Promotora del Estado, de acuerdo a los estados financieros presentados por el extinto INVIES al 13 de septiembre del 2023 y por la extinta Promotora al 30 de septiembre del 2023, además:

- I. Los recursos económicos, crediticios, muebles e inmuebles que le asigne el Ejecutivo del Estado, así como los que aporten los particulares e instituciones públicas;
- II. Aportaciones y subsidios que hagan en su favor los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal, considerados como capitalizables;
- III. Rendimientos, frutos, aprovechamientos y productos que obtenga de sus operaciones o cualquier título legal y;
- IV. Con los ingresos, de cualquier naturaleza, que aporten las personas físicas o morales con motivo del cumplimiento de sus objetivos o funciones.

#### **n) Otras cuentas por pagar a corto plazo.**

Al realizar la migración de la contabilidad del extinto INVIES al INREVIS, de acuerdo al transitorio n° Quinto del Decreto de creación n° 853, se traspasan los saldos de las cuentas por pagar a corto plazo de acuerdo a los estados financieros presentados por el extinto INVIES al 13 de septiembre del 2023 y por la extinta Promotora al 30 de septiembre del 2023.

#### **p) Modificación al presupuesto de ingreso y egreso.**

El presupuesto del INREVIS se originó de la migración de la información contable-presupuestal de los extintos organismos tomando como base lo estipulado en los estados financieros presentados por el extinto INVIES al 13 de septiembre del 2023 y por la extinta Promotora al 30 de septiembre del 2023.



El día 11 de octubre del presente, se celebró la Tercera Sesión Extraordinaria del Consejo de Administración del extinto Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí en el punto 4, se informó de la venta de la casa ubicada en la calle de Barrio de Tlaxcala número 348, manzana 7-35, lote 13 Fraccionamiento Ciudad Satélite, San Luis Potosí, por un importe de 672,100.00 (seiscientos setenta y dos mil cien pesos 00/100 m.n.) dicho importe fue enviado a la Secretaría de Finanzas como abono en cuenta para amortizar la deuda que se tiene con dicha secretaría.

Con el Instrumento notarial número 29361 se hizo constar el convenio de transmisión de propiedad en ejecución del Contrato de Fideicomiso número 170074082, con el que se concluyó la enajenación de lotes vendibles de la macro manzana 15.

Es importante mencionar que la información que se registró de la extinta Promotora, fue únicamente con los documentos que se tenían a la vista, los estados financieros al 30 de septiembre del 2023, en virtud de que el proceso de entrega-recepción de las áreas administrativas no se llevó a cabo debido a que los servidores públicos obligados responsables de la información no quisieron hacerlo, no obstante haber sido legalmente requeridos para ello; a la fecha no se ha tenido acceso al sistema oficial de contabilidad.

Sin embargo, dicha información se encontraba bajo la responsabilidad de los servidores públicos que omitieron entregarla de acuerdo a los artículos 2º, 3º y 38 del Ley de Entrega Recepción de los Recursos Públicos del Estado y Municipios de San Luis Potosí; siendo reiterativos en que los datos que se muestran en estos estados financieros se tomaron de los estados financieros al 30 de septiembre del 2023.

En la transición de recursos de los extintos organismos al INREVIS, se reciben de la extinta Promotora del Estado de San Luis Potosí, dos cuentas de inversión aperturadas con la institución financiera BBVA México, Institución de Banca Múltiple, sin embargo se solicitará a la Contraloría del Estado se realice una auditoría para conocer el origen de los recursos que ahí se encuentran depositados, sin embargo hasta no conocer el resultado de la misma, estos recursos no se utilizarán.

Es importante mencionar que como resultado de la extinción del Instituto de Vivienda del Estado de San Luis Potosí y de La Promotora del Estado de San Luis Potosí, las cifras con las que cerró cada uno de ellos, son con las que inicia operaciones el INREVIS, en virtud de esto y por la fechas de la extinción, la mayor parte del ingreso quedo en el INVIES y el gasto se ve reflejado en el INREVIS y en el caso de la Promotora, las cifras se tomaron con el ultimo estado financiero presentado (al 30 de septiembre del 2023); considerando las cifras de las tres entidades se llega al cierre definitivo del ejercicio.

Dado que el INREVIS es un organismo de nueva creación, los importes de las cuentas de resultados de ejercicios anteriores de los extintos organismos, se verán reflejados en la cuenta de capital, aportaciones, con sus subcuentas respectivas, las cuales se reflejan en la Balanza de Comprobación, estas cifras podrían cambiar de acuerdo a lo que indiquen los liquidadores.

Atendiendo a los Transitorios Quinto y Sexto, de la Ley de Certeza Patrimonial y Vivienda Social, el INREVIS está reportando el pago completo del ejercicio 2023 de sueldos del personal del INVIES y no se reporta el capítulo 1000 de la Promotora del Estado.

Es importante señalar que se presentan las cifras comparativas de enero 2024 con la cifras del ejercicio anterior, en virtud de que el sistema contable las reporta de forma acumulativa.

Es importante señalar que se presentan las cifras comparativas de febrero 2024 con la cifras del ejercicio anterior, en virtud de que el sistema contable las reporta de forma acumulativa.

 2024.

"2024, Bicentenario del Congreso Constituyente del Estado de San Luis Potosí."