INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.
CORRESPONDIENTES AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2026

NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Los Estados Financieros de los entes públicos, proveen de información financiera a los principales usuarios de la misma, al Congreso y a los ciudadanos.

El objetivo del presente documento es la revelación del contexto y de los aspectos económicos-financieros más relevantes que influyeron en las decisiones del período, y que deberán ser considerados en la elaboración de los estados financieros para la mayor comprensión de los mismos y sus particularidades.

De esta manera, se informan y explican las condiciones relacionadas con la información financiera de cada período de gestión; además, de exponer aquellas políticas que podrían afectar la toma de decisiones en períodos posteriores. (DOF 06-12-2022)

- Las notas de gestión administrativa deben contener los siguientes puntos:

Contenido

1. Autorización e Historia: 2
2. Panorama Económico y Financiero 2
3. Organización y Objeto Social: 3
4. Bases de Preparación de los Estados Financieros: 4
5. Políticas de Contabilidad Significativas: 6
6. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario: 7
7. Reporte Analítico del Activo: 8
8. Fideicomisos, Mandatos y Análogos: 10
9. Reporte de la Recaudación: 11
10. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda: 11
11. Calificaciones otorgadas: 12
12. Proceso de Mejora: 12
13. Información por Segmentos: 13
14. Eventos Posteriores al Cierre: 13
15. Partes Relacionadas: 14
16. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable: 14

1. Autorización e Historia:

Se informará sobre:

a) Fecha de creación del ente público.
04 DE FEBRERO 2005 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL NUM. 20 TOMO CXLIII AÑO XCII

b) Principales cambios en su estructura (interna históricamente).

MODIFICACIÓN 16 MAYO 2006 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL NUM. 78 TOMO CXLIV AÑO XCIII

SE MODIFICA EL ARTICULO 1 RELACIONADO CON EL OBJETO DE CREACION; ARTICULO 3 SE MODIFICAN LAS FRACCIONES I Y III RELACIONADAS CON EL OBJETO QUE TIENE EL INSTITUTO; ARTICULO 5 SE MODIFICAN PRIMER PARRAFO, FRACCIONES I,II,III,IV,V,VI,VII SEGUNDO TERCER Y CUARTO PARRAFO RELACIONADA CON EL CONSEJO DIRECTIVO MAXIMA AUTORIDAD DEL INSTITUTO; ARTICULO 6 SE ADICIONAN DOS PARRAFOS RELACIONADOS CON EL NOMBRAMIENTO Y DURACION EN EL CARGO DE LOS CONSEJEROS QUE PERTENECEN A LA INICIATIVA PRIVADA; ARTICULO 12 SE MODIFICA PRIMER PARRAFO RELACIONADA CON LAS INASISTENCIAS DE LOS CONSEJEROS; ARTICULO 13 SE MODIFICAN LAS FRACCIONES XIII Y XV RELACIONADO CON LAS FACULTADES DEL CONSEJO DIRECTIVO; ARTICULO 17 SE MODIFICAN FRACCION V Y FRACCION IX RELACIONADAS CON LAS ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO.

MODIFICACION 30 DE ABRIL DEL 2020 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL NUM. 87 TOMO CLVIII AÑO CVII

SE MODIFICA EL ARTICULO 3 FRACCION XVII RELACIONADA CON LA CELEBRACION DE TODA CLASE DE ACTOS JURIDICOS, INCLUSIVE CONTRATOS NECESARIOS PARA LOGRAR EL FORTALECIMIENTO DE LAS FINANZAS DEL INSTITUTO

MODIFICACION 18 DE AGOSTO DEL 2020 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL NUM. 165 TOMO CLVII AÑO CVII

SE REFORMA EL ARTICULO 5, FRACCION IV DEL ACUERDO MUNICIPAL, MEDIANTE EL CUAL SE CREA EL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GUANAJUATO, EN VIRTUD DE LA EXTINCION DE LA COMISION DE VIVIENDA DEL ESTADO DE GUANAJUATO (COVEG), LA VACANTE DE PRIMER VOCAL, ES SUSTITUIDA POR EL DIRECTOR DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION, INNOVACION Y SUPERVISION DEL PLAN 2040 DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

2. Panorama Económico y Financiero

Se informará sobre las principales condiciones económico-financieras bajo las cuales el ente público estuvo operando; y las cuales influyeron en la toma de decisiones de la administración; tanto a nivel local como federal.

LOS RECURSOS FINANCIEROS CON LOS QUE CUENTA ESTE INSTITUTO SON POCOS, LO QUE HA IMPEDIDO EL CRECIMIENTO Y LA GENERACION DE OPORTUNIDADES DE VIVIENDA, POR LO QUE LOS RECURSOS QUE SE REQUIEREN PARA EJECUTAR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA QUE ACTUALMENTE SE TRABAJAN SE OBTIENEN DE RECURSOS PROPIOS Y DE ESCASOS APOYOS ECONOMICOS POR PARTE DEL GOBIERNO MUNICIPAL PARA HACER FRENTE A LOS GASTOS OPERATIVOS, PRINCIPALMENTE PARA CUBRIR GASTOS PREPARATORIOS PARA UN PROYECTO "DESARROLLO HABITACIONAL DE VIVIENDA" CUYO OBJETIVO PRIMORDIAL ES FORTALECER LAS FINANZAS DE ESTE ENTE PUBLICO, LOS DEMAS GASTOS OPERATIVOS DE ESTE ENTE PUBLICO SE CUBREN CON RECURSOS PROPIOS PROVENIENTES DE LA VENTA DE TERRENOS PROPIEDAD DEL MISMO ENTE .

3. Organización y Objeto Social:

Se informará sobre:

a) Objeto social.

I.- EL INSTITUTO TIENE POR OBJETO CREAR Y FOMENTAR ACCIONES DE VIVIENDA EN BENEFICIO DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.
II.- ESTABLECER, EN COORDINACIÓN CON LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES COMPETENTES, EN EL MARCO DEL SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA, LAS POLÍTICAS DE INVERSIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA.
III.- PROMOVER Y EJECUTAR LOS FRACCIONAMIENTOS A LOS QUE SE REFIERE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS; ASÍ COMO LOS DE HABITACIÓN POPULAR O DE INTERÉS SOCIAL Y DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA, CON LA FINALIDAD DE BRINDAR LA OPORTUNIDAD DE ADQUIRIR UN LOTE O VIVIENDA DIGNA, EN LAS MEJORES CONDICIONES POSIBLES.

b) Principal actividad.

REALIZAR ACCIONES DE VIVIENDA TALES COMO: OFRECER CREDITOS PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EN LA ZONA URBANA Y RURAL CON RECURSOS PROPIOS, OTORGAMIENTO DE CREDITOS PARA ADQUISICION DE CALENTADOR SOLAR, EN COORDINACION CON EL GOBIERNO MUNICIPAL APOYAR EN LAS GESTIONES DE REGULARIZACION DE PREDIOS, EN COORDINACION CON LA INICIATIVA PRIVADA APOYAR LAS GESTIONES PARA ADQUISICION DE VIVIENDA MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS POR PARTE DE LA INICIATIVA PRIVADA , CELEBRAR TODA CLASE DE ACTOS JURIDICOS PARA FORTALECER LAS FINANZAS DEL ENTE PUBLICO.

c) Ejercicio fiscal (mencionar, por ejemplo: enero a diciembre de 2024).

ENERO A DICIEMBRE DE 2026

d) Régimen jurídico (Forma como está dada de alta la entidad ante la S.H.C.P., ejemplos: S.C., S.A., Personas morales sin fines de lucro, etc.).

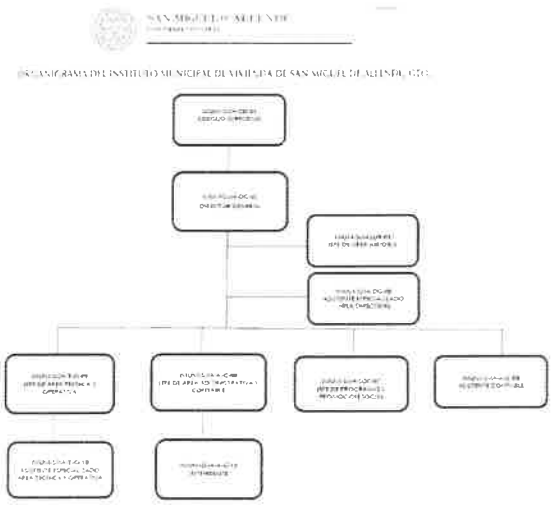
PERSONA MORAL CON FINES NO LUCRATIVOS, INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

e) Consideraciones fiscales del ente: Revelar el tipo de contribuciones que esté obligado a pagar o retener.

RETENCION DE ISR POR SUELDOS Y SALARIOS Y DEMAS PRESTACIONES QUE DERIVEN DE UNA RELACION LABORAL,
RETENCION DEL 10% DE ISR POR SERVICIOS PROFESIONALES
RETENCIÓN DE 1.25% REGIMEN SIMPLIFICADO DE CONFIANZA

2% Y 2.5% IMPUESTOS CEDULARES DE GUANAJUATO SEGÚN APLIQUE

f) Estructura organizacional básica.



g) Fideicomisos de los cuales es fideicomitente o fideicomisario, y contratos análogos, incluyendo mandatos de los cuales es parte.

EN PROCESO DE EXTINCION FIDEICOMISO NUMERO F/402977-3, EN DONDE ESTE INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO., FUE CONSIDERADO COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO.

FIDEICOMISO LOMAS DE SAN MIGUEL AHORA CIUDADES UNESCO FIRMADO EN EL MES DE ENERO DEL 2019, BAJO ESCRITURA PUBLICA NUMERO 19652, EN EL CUAL ESTE INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO., ES CONSIDERADO COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "A", Y MODIFICADO EL 5 DE MAYO DEL 2020 BAJO LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 6,200

4. Bases de Preparación de los Estados Financieros:

Se informará sobre:

a) Si se ha observado la normatividad emitida por el CONAC y las disposiciones legales aplicables.

PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SE HA OBSERVADO LA NORMATIVIDAD EMITIDA POR EL CONAC

b) La normatividad aplicada para el reconocimiento, valuación y revelación de los diferentes rubros de la información financiera, así como las bases de medición utilizadas para la elaboración de los estados financieros; por ejemplo: costo histórico, valor de realización, valor razonable, valor de recuperación o cualquier otro método empleado y los criterios de aplicación de los mismos.

EN EL 1ER TRIMESTRE DEL EJERCICIO 2017 UNICAMENTE SE HA UTILIZADO LA REVALUACION DE UN TERRENO MEDIANTE UN AVALUO FISCAL PARA REGISTRAR LA PERMUTA DE UN TERRENO, RESPECTO A LOS DEMAS RUBROS DE LA INFORMACION FINANCIERA A LA FECHA NO HAN SIDO VALUADOS Y ESTAN PROCESO DE IMPLEMENTACION.

c) Postulados básicos de Contabilidad Gubernamental (PBCG).

1. SUSTANCIA ECONÓMICA
2. ENTES PÚBLICOS
3. EXISTENCIA PERMANENTE
4. REVELACIÓN SUFICIENTE
5. IMPORTANCIA RELATIVA
6. REGISTRO E INTEGRACIÓN PRESUPUESTARIA
7. CONSOLIDACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA
8. DEVENGO CONTABLE
9. VALUACIÓN
10. DUALIDAD ECONÓMICA
11. CONSISTENCIA

d) Normatividad supletoria. En caso de emplear varios grupos de normatividades (normatividades supletorias), deberá realizar la justificación razonable correspondiente, su alineación con los PBCG y a las características cualitativas asociadas descritas en el Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental (MCCG) y sus modificaciones.

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, HASTA EL MOMENTO NO SE HA REQUERIDO GENERAR UNA NORMATIVIDAD SUPLETORIA.

e) Para las entidades que por primera vez estén implementando la base de devengado de acuerdo a la Ley de Contabilidad, deberán:

*Revelar las nuevas políticas de reconocimiento:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, DESDE EL EJERCICIO 2010 SE IMPLEMENTO LA BASE DEL DEVENGADO

*Plan de implementación:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, DESDE EL EJERCICIO 2010 SE IMPLEMENTO LA BASE DEL DEVENGADO

*Revelar los cambios en las políticas, la clasificación y medición de las mismas, así como su impacto en la información financiera:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, DESDE EL EJERCICIO 2010 SE IMPLEMENTO LA BASE DEL DEVENGADO

*Presentar los últimos estados financieros con la normatividad anteriormente utilizada con las nuevas políticas para fines de comparación en la transición a la base de devengado.

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, DESDE EL EJERCICIO 2010 SE IMPLEMENTO LA BASE DEL DEVENGADO

5. Políticas de Contabilidad Significativas:

Son los principios, bases, reglas y procedimientos específicos adoptados por el ente público en la elaboración y presentación de sus estados financieros.
El ente público seleccionará y aplicará sus políticas contables de manera congruente para transacciones, otros eventos y condiciones que sean similares.
Se informará sobre:

a) Actualización: se informará del método utilizado para la actualización del valor de los activos, pasivos y Hacienda Pública/Patrimonio y las razones de dicha elección. Así como informar de la desconexión o reconexión inflacionaria:

EN EL PRIMER TRIMESTRE DEL EJERCICIO FISCAL 2017, ESTE ENTE PUBLICO REALIZO UNA ACTUALIZACION EN UNO DE SUS ACTIVOS, ESPECIFICAMENTE EN LA CUENTA DE TERRENOS, MEDIANTE UN AVALUO FISCAL SE REGISTRO LA REVALUACION DE UNO DE LOS TERRENOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO, TODA VEZ QUE ESTE TERRENO SE PERMUTO Y SU VALOR EN LIBROS DATA DESDE EL EJERCICIO 2008, AÑO DE SU REGISTRO CONTABLE Y AVALUO, POR TANTO Y ACORDE A LAS PRINCIPALES REGLAS DE REGISTRO Y VALORACION DEL PATRIMONIO Y DEMAS NORMATIVIDAD APLICABLE SE RELIZO DICHA REVALUACION, Y SE REALIZARON LOS REGISTROS CONTABLES CORRESPONDIENTES; DESDE ESE PERIODO A LA FECHA NO SE HAN REALIZADO ACTUALIZACIONES

b) Informar sobre la realización de operaciones en el extranjero y de sus efectos en la información financiera gubernamental, considerando entre otros el importe de las variaciones cambiarias reconocidas en el resultado (ahorro o desahorro):

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO REALIZA ESTE TIPO DE OPERACIONES

c) Método de valuación de la inversión en acciones de Compañías subsidiarias no consolidadas y asociadas:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO TIENE ESTE TIPO DE INVERSIONES

d) Sistema y método de valuación de inventarios y costo de lo vendido:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO MANEJA MATERIAS PRIMAS O ALGUN MATERIAL QUE REQUIERA UNA VALUACION DE INVENTARIO NI DETERMINAR EL COSTO DE LO VENDIDO

e) Beneficios a empleados: revelar el cálculo de la reserva actuarial, valor presente de los ingresos esperados comparado con el valor presente de la estimación de gastos tanto de los beneficiarios actuales como futuros:

SIN INFORMACION A REVELAR, EN PROCESO DE IMPLEMENTACION

f) Provisiones: objetivo de su creación, monto y plazo:

SIN INFORMACION A REVELAR

g) Reservas: objetivo de su creación, monto y plazo:

SIN INFORMACION A REVELAR

h) Cambios en 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 retrospectivos o prospectivos:

SIN INFORMACION QUE REVELAR DURANTE EL PERIODO A REPORTAR (TERCER TRIMESTRE 2026)

i) Reclasificaciones: Se deben revelar todos aquellos movimientos entre cuentas por efectos de cambios en los tipos de operaciones:

SIN INFORMACION QUE REVELAR DURANTE EL PERIODO A REPORTAR (TERCER TRIMESTRE 2026)

j) Depuración y cancelación de saldos:

SIN INFORMACION QUE REVELAR DURANTE EL PERIODO A REPORTAR (TERCER TRIMESTRE 2026)

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

Se informará sobre:

a) Activos en moneda extranjera:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO MANEJA OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

b) Pasivos en moneda extranjera:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO MANEJA OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

c) Posición en moneda extranjera:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO MANEJA OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

d) Tipo de cambio:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO MANEJA OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

e) Equivalente en moneda nacional:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO MANEJA OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Lo anterior por cada tipo de moneda extranjera que se encuentre en los rubros de activo y pasivo.
Adicionalmente, se informará sobre los métodos de protección de riesgo por variaciones en el tipo de cambio.

7. Reporte Analítico del Activo:

Debe mostrar la siguiente información:

a) Vida útil, porcentajes de depreciación y amortización utilizados en los diferentes tipos de activos, o el importe de las pérdidas por deterioro reconocidas:

LA DETERMINACION DE LA VIDA UTIL DE LOS DIFERENTES ACTIVOS QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE ESTE ENTE PUBLICO, ASI COMO LAS DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES DE LOS BIENES MUEBLES E INTANGIBLES SE OBTUVO MEDIANTE LOS PORCENTAJES DE DEPRECIACION SUGERIDOS POR EL CONAC PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 15 DE AGOSTO DEL EJERCICIO 2012.

b) Cambios en el porcentaje de depreciación y amortización y en el valor de los activos ocasionado por deterioro:

SIN INFORMACION A REVELAR, NO SE HAN REALIZADO CAMBIOS EN LOS PORCENTAJES DE DEPRECIACION O VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS

c) Importe de los gastos capitalizados en el ejercicio, tanto financieros como de investigación y desarrollo:

EN ESTE TERCER TRIMESTRE 2026 NO SE HAN REGISTRADO GASTOS CAPITALIZADOS

d) Riesgos por tipo de cambio o tipo de interés de las inversiones financieras:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO MANEJA INVERSIONES FINANCIERAS

e) Valor activado en el ejercicio de los bienes construidos por la entidad:

SIN INFORMACION A REVELAR, A LA FECHA NO SE HA REALIZADO ESTE TIPO DE OPERACIONES

f) Otras circunstancias de carácter significativo que afecten el activo, tales como bienes en garantía, señalados en embargos, litigios, títulos de inversiones entregados en garantías, baja significativa del valor de inversiones financieras, etc.:

DERIVADO DE LA OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO LOMAS DE SAN MIGUEL AHORA CIUDADES UNESCO FIRMADO EN EL MES DE ENERO DEL 2019, BAJO ESCRITURA PUBLICA NUMERO 19652, EN EL CUAL ESTE INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO., ES CONSIDERADO COMO FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIA "A" , Y MODIFICADO EL 5 DE MAYO DEL 2020 BAJO LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 6,200, EL TERRENO QUE APORTO ESTE ENTE PUBLICO , SE TOMO EN GARANTIA PARA RESPALDAR UN CREDITO BANCARIO QUE SOLICITO EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B", APROBADO POR CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE,GTO., EN SESION ORDINARIA NUMERO CLXXIV DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DEL 2020. EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO "B" SERA EL RESPONSABLE DE PAGAR DICHO CREDITO.

g) Desmantelamiento de Activos, procedimientos, implicaciones, efectos contables:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, HASTA EL MOMENTO NO SE HAN PRESENTADO ESTE TIPO DE PROCESOS.

h) Administración de activos; planeación con el objetivo de que el ente los utilice de manera más efectiva:

SON POCOS LOS ACTIVOS CON LOS QUE CUENTA EL ENTE, Y ESTAN SIENDO UTILIZADOS DE MANERA EFECTIVA.

Adicionalmente, se deben incluir las explicaciones de las principales variaciones en el activo, en cuadros comparativos como sigue:

a) Inversiones en valores:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO SE TIENEN INVERSIONES EN VALORES

b) Patrimonio de Organismos Descentralizados de Control Presupuestario Indirecto:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO SE TIENEN INVERSIONES EN VALORES

c) Inversiones en empresas de participación mayoritaria:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, HASTA EL MOMENTO NO SE TIENE ESTE TIPO DE PRESUPUESTO

d) Inversiones en empresas de participación minoritaria:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, HASTA EL MOMENTO NO SE TIENE ESTE TIPO DE PRESUPUESTO

e) Patrimonio de Organismos Descentralizados de control Presupuestario Directo, según corresponda:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, HASTA EL MOMENTO NO SE TIENE ESTE TIPO DE PRESUPUESTO

8. Fideicomisos, Mandatos y Análogos:

Se deberá informar:

a) Por ramo administrativo que los reporta:

FIDEICOMISO CIUDADES UNESCO, ANTES LOMAS DE SAN MGUEL, EL CUAL SE FIRMO EN EL MES DE ENERO DEL 2019, Y MODIFICADO EL 5 DE MAYO DEL 2020 BAJO LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 6,200
EL AREA QUE LO REPORTA ES LA DIRECCION – ADMINISTRACION

FIDEICOMISO NUM. F/402977-3 FIRMADO EN EL MES DE ABRIL DEL EJERCICIO 2008, SE ESTA DANDO CONTINUIDAD A SU EXTINCION.

b) Enlistar los de mayor monto de disponibilidad, relacionando aquéllos que conforman el 80% de las disponibilidades:

FIDEICOMISO CIUDADES UNESCO, ANTES LOMAS DE SAN MIGUEL, FIRMADO EN EL MES DE ENERO DEL 2019, BAJO ESCRITURA PUBLICA NUMERO 19652. Y MODIFICADO EL 5 DE MAYO DEL 2020 BAJO LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 6,200

FIDEICOMISO NUM. F/402977-3 FIRMADO EN EL MES DE ABRIL DEL EJERCICIO 2008, SE ESTA DANDO CONTINUIDAD A SU EXTINCION.

9. Reporte de la Recaudación:

a) Análisis del comportamiento de la recaudación correspondiente al ente público o cualquier tipo de ingreso, de forma separada los ingresos locales de los federales:

LA RECAUDACION DE INGRESOS LOCALES DE ESTE INSTITUTO ES EN REALIDAD MUY POCA, YA QUE LO QUE SE RECAUDA EN SU MAYORIA PROVIENE DE LOS PAGOS MENSUALES DE LOS CREDITOS OTORGADOS, POR LO QUE AL MES DE JUNIO DEL PRESENTE EJERCICIO, EL INGRESO ACUMULADO QUE SE RECAUDO POR ESTE CONCEPTO ASCIENDE A $ 73,649.91

A CONTINUACION SE ENLISTAN LOS CONCEPTOS DE RECAUDACION ACUMULADOS AL MES DE SEPTIEMBRE DE 2026 A SABER. RECAUDACION DE INGRESOS LOCALES

CONCEPTO	IMPORTE ACUMULADO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2025 INGRESOS RECAUDADOS
PRODUCTOS (RENDIMIENTOS BANCARIOS, INTERES MORATORIO RECAUDADO, INTERES PROVENIENTE DE LOS CREDITOS EN VENTA DE BIENES Y SERVICIOS)	**$545,539.44**
INGRESOS POR VENTA DE BIENES Y SERVICIOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS (PROVENIENTE DE ABONOS MENSUALES POR CREDITOS OTORGADOS Y LIQUIDACION DE CREDITOS,)	**$73,649.91**
TRANSFERENCIAS INTERNAS Y ASIGNACIONES AL SECTOR PUBLICO	**$ 4,588,037.96**
TOTAL	**$ 5,207,221.31**

b) Proyección de la recaudación e ingresos en el mediano plazo:

SE ESTIMO RECAUDACION DE INGRESO MUNICIPAL PARA HACER FRENTE A LOS GASTOS OPERATIVOS DE ESTE ENTE PUBLICO POR LA CANTIDAD DE $ 6,795,672.66 (SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 66/100 M.N.), RESPECTO A LA RECAUDACION DEL INGRESO FEDERAL Y MUNICIPAL PARA APLICARSE A LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA, NO SE CUENTA CON UNA PROYECCION A MEDIANO PLAZO.

10. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda:

a) Utilizar al menos los siguientes indicadores: deuda respecto al PIB y deuda respecto a la recaudación tomando, como mínimo, un período igual o menor a 5 años.

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO SE TIENE DEUDA

b) Información de manera agrupada por tipo de valor gubernamental o instrumento financiero en la que se consideren intereses, comisiones, tasa, perfil de vencimiento y otros gastos de la deuda.
* Se anexará la información en las notas de desglose.

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO SE TIENE DEUDA

11. Calificaciones otorgadas:

Informar, tanto del ente público como cualquier transacción realizada, que haya sido sujeta a una calificación crediticia:

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, A LA FECHA NO HA SIDO SUJETO A UNA CALIFICACION CREDITICIA

12. Proceso de Mejora:

Se informará de:

a) Principales Políticas de control interno:

* POLITICAS DE ASISTENCIA MÉDICA

* POLITICAS DE LA VENTA DE TERRENOS FRACCIONAMIENTO SAN RICARDO

* POLITICAS DE RECUPERACION DE CARTERA VENCIDA

b) Medidas de desempeño financiero, metas y alcance:

- SE PROYECTO LA COMPRA DE RESERVA TERRITORIAL EN DONDE SE INVERTIRIA LA CANTIDAD DE $3,500,000.00 (TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) CON LA FINALIDAD DE CONSTRUIR VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN UN MEDIANO PLAZO, EL RECURSO PARA ADQUIRIR LA RESERVA TERRITORIAL SE TOMARIA DEL REMANENTE RECURSO PROPIO EJERCICIO 2019 POR LA CANTIDAD DE $2,000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) Y CON CARGO A RECURSO REMANENTE FIDEICOMISO 2019 LA CANTIDAD DE $1,500,000.00 (UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.).

- DAR CONTINUIDAD A LOS TRAMITES Y GESTIONES NECESARIOS INICIADOS EN EL EJERCICIO 2018 PARA REGULARIZAR 600 LOTES DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "EL NIGROMANTE" DE ESTA CIUDAD DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO., ASI COMO RECABAR LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE CON LA QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DE CADA LOTE A FAVOR DEL PROPIETARIO, Y OBTENER LA ESCRITURA PUBLICA CORRESPONDIENTE.

- SE TIENE PROYECTADO PARTICIPAR EN EL DESARROLLO HABITACIONAL DENOMINADO CASCO ANTIGUO (ANTES HACIENDA LOS ALEBRIJES), EL OBJETIVO PRINCIPAL ES OBTENER RECURSOS PARA FORTALECER LA FINANZAS DE ESTE ENTE PUBLICO, LA PARTICIPACION CONSISTE EN REALIZAR GESTION DE TRAMITES PRELIMINARES PARA LA OBTENCION DE DOCUMENTO QUE AMPARA LA AUTORIZACION DE TRAZA, DOCUMENTO QUE CONTIENE EL TRAMITE Y GESTION DE CARGAS FISCALES, DOCUMENTO QUE CONTIENE LA LICENCIA DE URBANIZACION, DOCUMENTO QUE CONTIENE EL TRAMITE DE VALIDACION DE AREAS DE DONACIÓN, DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PERMISO DE VENTA, TRAMITE Y PAGO DE CONTRIBUCION DE MEJORA DERIVADA DE IMPACTO URBANO.

- SE DESARROLLARÁ UN PREDIO PROPIEDAD DE ESTE ENTE PUBLICO UBICADO EN CAMINO ANTIGUO A QUERETARO NUMERO 16-A CON UNA SUPERFICIE DE 828.205 M2, EL OBJETIVO PRINCIPAL ES CONSTRUIR VIVIENDA PARA CAPITALIZAR AL IMUVI, FORTALECER SUS FINANZAS Y ESTAR EN CONDICIONES DE GENERAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

1. SE DESARROLLARÁ EL LOTE 1 DE LA MANZANA I, PREDIO PROPIEDAD DE ESTE ENTE PUBLICO UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO SAN RICARDO DE ESTA MUNICIPALIDAD CON UNA SUPERFICIE DE 280.64 M2, EL OBJETIVO PRINCIPAL ES CONSTRUIR VIVIENDA PARA CAPITALIZAR AL IMUVI, FORTALECER SUS FINANZAS Y ESTAR EN CONDICIONES DE GENERAR PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

13. Información por Segmentos:

Cuando se considere necesario se podrá revelar la información financiera de manera segmentada debido a la diversidad de las actividades y operaciones que realizan los entes públicos, ya que la misma proporciona información acerca de las diferentes actividades operativas en las cuales participa, de los productos o servicios que maneja, de las diferentes áreas geográficas, de los grupos homogéneos con el objetivo de entender el desempeño del ente, evaluar mejor los riesgos y beneficios del mismo, y entenderlo como un todo y sus partes integrantes.

Consecuentemente, esta información contribuye al análisis más preciso de la situación financiera, grados y fuentes de riesgo y crecimiento potencial de negocio.

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO SE TIENE DIVERSIDAD DE OPERACIONES

14. Eventos Posteriores al Cierre:

El ente público informará el efecto en sus estados financieros de aquellos hechos ocurridos en el período posterior al que informa, que proporcionan mayor evidencia sobre eventos que le afectan económicamente

y que no se conocían a la fecha de cierre.

ESTA NOTA NO LE APLICA AL ENTE PÚBLICO, NO SE TUVIERON EVENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

15. Partes Relacionadas:

Se debe establecer por escrito que no existen partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones financieras y operativas:

SI EXISTEN PARTES RELACIONADAS QUE EJERCEN INFLUENCIA SIGNIFICATIVA EN LA TOMA DE DECISIONES FINANCIERAS Y OPERATIVAS, YA QUE DEPENDEMOS DE LA RECUPERACION DE LAS VENTAS DE TERRENOS, DEL INGRESO QUE SE RECUPERE PROVENIENTE DE LA VENTA DE VIVIENDAS QUE REALICE EL FIDEICOMISO DENOMINADO LOMAS DE SAN MIGUEL AHORA CIUDADES UNESCO, ASI COMO DE LOS RECURSOS QUE NOS OTORGUE EL MUNICIPIO COMO SUBSIDIO PARA CUBRIR GASTOS OPERATIVOS Y PROYECTOS DE INVERSION

16. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable:

La Información Contable deberá estar firmada en cada página de la misma e incluir al final la siguiente leyenda: "Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor". Lo anterior, no será aplicable para la información contable consolidada.

ENCARGADO DE PROCESAR LA INFORMACION CONTABLE Y DE GENERAR LOS ESTADOS FINANCIEROS: L.C.P. LUIS MANUEL ARELLANO MARTIN

DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO: LIC. LUCRECIA HERNANDEZ CHAVERO, AUTORIZA INFORMACION CONTABLE, PRESUPUESTAL Y FINANCIERA.

Nota 1: En cada una de las 15 notas de gestión administrativa el ente público deberá poner la nota correspondiente o en su caso la leyenda "**Esta nota no le aplica al ente público" y una breve explicación del motivo por el cual no le es aplicable**.

Coordinador Contable

L.C.P. LUIS MANUEL ARELLANO MARTIN

Vo. Bo.

Director General

LIC. LUCRECIA HERNANDEZ CHAVERO

Autorizo

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA IMUVI