



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025

(PESOS)

NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

INTRODUCCIÓN:

Los Estados Financieros de la Entidad proveen de información financiera a los principales interesados, al Congreso y a los ciudadanos para la toma de decisiones; se conforman con la información resultante de las operaciones derivadas de las transferencias de los ingresos presupuestarios para el ejercicio del gasto público, el manejo y custodia de los recursos propiedad de la entidad así como, todas aquellas operaciones contables que modifiquen el Patrimonio, considerando en su registro contable las características administrativas descentralizadas, en este contexto, en la normatividad aplicable se establecen registros que permitan identificar la interrelación de las operaciones.

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 deberán ser considerados en la elaboración de los estados financieros para mayor comprensión y sus particularidades.

De esta manera, se informa y explica la respuesta de gobierno a las condiciones relacionadas con la información financiera de cada periodo de gestión; además de exponer aquellas políticas que podrían afectar la toma de decisiones en períodos posteriores.

1. AUTORIZACIÓN E HISTORIA.

a) Fecha de creación del ente.

En San Raymundo Jalpán Centro Oaxaca, se firma el Acta Constitutiva que conforma la Comisión Estatal de Vivienda, abriendo sus puertas en el año de 2009, fue formalizando a través de un Decreto de Creación No. 836 como un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio el 28 de Marzo de 2009, publicándose en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el Decreto del Ejecutivo por el que se crea el Organismo Público Descentralizado Comisión Estatal de Vivienda, ese mismo año se aprobó y publico el primer Reglamento Interno en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 26 de Septiembre.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



**VIVIENDA
BIENESTAR**

b) Principales cambios en su estructura.

El 04 de noviembre de 2016, se publicó su nuevo Reglamento interno, la cual se incluyó en la reacción terminologías más recientes, incluye nuevas definiciones, particularmente de los Comités con los que cuenta la Comisión Estatal de Vivienda depura y actualiza las facultades de la Dirección General y de las Áreas Administrativas, Ordena y sistematiza sus artículos en títulos y capítulos incluyendo uno relativo a los actos administrativos y el enlace y acceso a la información entre otras.

El día 05 de enero de 2023, se publica en el periódico oficial del Estado de Oaxaca, el Decreto No. 769, donde la LXV Legislatura Constitucional del Estado Libre y soberano de Oaxaca, reforman y derogan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda para el Estado de Oaxaca, en dicha Ley se reformo el nombre a Vivienda Bienestar.

2. PANORAMA ECONÓMICO Y FINANCIERO:

Respecto a la actividad de la Entidad que es la de promover y ejecutar programas de vivienda popular y operar sistemas de financiamientos y subsidios que permitan obtener recursos para construcción, ampliación y rehabilitación de vivienda, con esta finalidad la entidad gestiona para obtener un presupuesto mas amplio que lo autorizado de los ejercicios anteriores, por lo que se logra un Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal 2025 de \$ 125,399,372.85, aprobado con fundamento en la Ley Organica del Poder Ejecutivo del Estado de Oaxaca y el Decreto del Presupuesto de Egresos del Estado de Oaxaca, mismo que se encuentra distribuido conforme al Clasificador por Objeto de Gasto y la Estructura Programática presentada en el Programa Operativo Anual para el Ejercicio Fiscal 2025; en la idea de ejercer el presupuesto con eficiencia, eficacia, economía, honradez y transparencia.

Durante el periodo del 01 de enero al 30 de septiembre de 2025, se realizaron ampliaciones y o reducciones presupuestales Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas por un importe de \$ 243,312,591.17, de los cuales se autorizo la asignación de recursos de Inversion Publica para la realización de acciones en el mejoramiento de viviendas por un importe de \$ 237,437,325.82, del cual a la fecha se ha ejercido \$ 49,285,758.65.

Finalmente al 30 de septiembre se tiene un ejercido de \$ 143,923,833.27.

3. ORGANIZACIÓN Y OBJETO SOCIAL

- a) Objeto Social: Establecer los instrumentos y apoyos necesarios para que las familias de Estado de Oaxaca, puedan acceder a una vivienda digna y decorosa mediante:

De acuerdo al artículo de su decreto de creación.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



**VIVIENDA
BIENESTAR**

- I. La orientación de la política de vivienda para lograr el acceso a una vivienda digna y decorosa, para las familias del Estado de Oaxaca.
- II. La regulación de las acciones de los sectores público, privado y social para garantizar el derecho al disfrute de una vivienda digna y decorosa.
- III. El fomento a la participación de los sectores social y privado para la producción de vivienda en todas sus modalidades.
- IV. El establecimiento de mecanismos para impulsar la constitución de reservas territoriales para fines habitacionales en los términos de la ley de Desarrollo Urbano.
- V. El establecimiento de programas y acciones de vivienda de interés social y popular a la población urbana y rural de bajos ingresos.
- VI. La preservación del entorno ecológico.
- VII. El impulso y apoyo a la construcción de la infraestructura de servicios para la vivienda, a través de la participación organizada de la comunidad, el Municipio, el Estado y la Federación.
- VIII. La promoción y apoyo de las acciones solidarias de la población, que se organicen para desarrollar vivienda. Así como el impulso a la autoconstrucción organizada y ordenada de todas las actividades relacionadas con este fin.

b) Principal Actividad: Sus objetivos principales son:

- I. Promover y ejecutar en el Estado de Oaxaca, programas de vivienda popular, por si o por conducto de terceros.
- II. Elaborar el Programa Especial de Vivienda.
- III. Establecer las medidas necesarias para cumplir con el Programa Especial de Vivienda.
- IV. Ejecutar los recursos asignados para vivienda.
- V. Emitir y publicar los criterios de inversión, evaluación y asignación de recursos, adquisición de inmuebles, reglas de operación y funcionamiento, mejora regulatoria y simplificación de trámites a efecto de asegurar la eficiencia, transparencia, rentabilidad y el cumplimiento de sus fines.
- VI. Realizar y ejecutar las acciones necesarias para allegarse de las tierras para las acciones de vivienda, en coordinación con los Ayuntamientos y en su caso, con las Comunidades Ejidales o Comunales.
- VII. Coordinar las acciones en materia de vivienda de las dependencias y de otras entidades públicas y privadas.
- VIII. Convenir, concertar y promover programas y acciones de vivienda y suelo con el gobierno federal y con municipios, además de los sectores social y privado.
- IX. Prever y fomentar la Constitución de reservas territoriales para fines habitacionales,
- X. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y las acciones de suelo y vivienda.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



**VIVIENDA
BIENESTAR**

- XI. Realizar la planeación, programación y presupuestario de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a familias en situación de vulnerabilidad, marginación o pobreza.
- XII. Coordinar con el Ejecutivo Federal y los Municipios, la aplicación de programas emergentes de vivienda en situaciones de desastre, para la atención a damnificados.
- XIII. Crear y administrar el Sistema Estatal de suelo y reservas territoriales para uso habitacional.
- XIV. Fomentar y apoyar medidas que promuevan una mejor calidad de la vivienda
- XV. Promover los mecanismos y los instrumentos que propicien la reducción de costos, simplificación y facilitación de los procedimientos y trámites que fomenten la productividad habitacional.
- XVI. Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios que permitan a la población de escasos recursos e indígena, obtener recursos preferenciales para adquisición de tierra para uso habitacional o para adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de vivienda.
- XVII. Instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a corto, mediano y largo plazo.
- XVIII. Coordinar aquellas acciones que tengan por objeto modernizar y eficientar instituciones, procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad.
- XIX. Establecer el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, coordinarlo y proporcionar la información al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda.
- XX. Las demás que contribuyan al cumplimiento de los fines de esta ley.

c) Ejercicio Fiscal: 2025

d) Régimen Jurídico; Persona moral con fines no lucrativos.

e) Consideraciones fiscales del ente;

- Entero de retenciones mensuales de impuestos sobre sueldos y salarios.
- Entero de retenciones mensual y bimestral por cuotas de Seguridad Social y RCV.
- Entero de retención bimestral de cuotas Patronal y Obrero de infonavit y Crédito Infonavit.
- Entero del 3% sobre nómina.

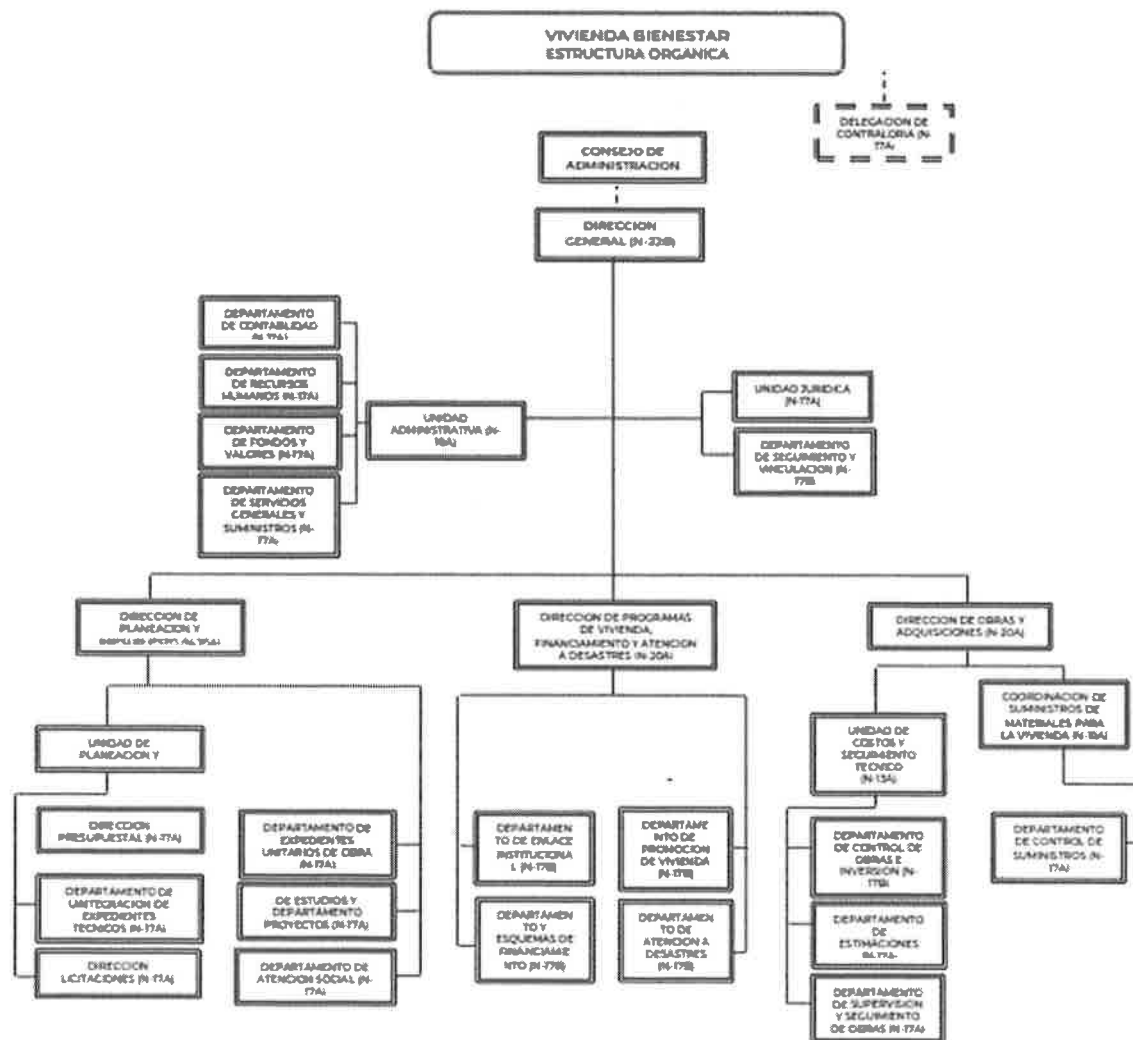


GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

f) Estructura Organizacional Básica





GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

g) Fideicomisos de los cuales es fideicomitente o fideicomisario, y contratos análogos, incluyendo mandatos de los cuales es parte. No aplica

4. Bases de preparación de los Estados Financieros.

a) Elaboración de los Estados Financieros observando la normatividad emitida por el CONAC y las disposiciones legales aplicables:

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.
- Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Oaxaca.
- Ley Estatal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
- Ley General de Contabilidad Gubernamental.
- Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.
- Ley de Ingresos del Estado.
- Decreto de Ley del Presupuesto de Egresos del Estado de Oaxaca para el Ejercicio Fiscal 2023.
- Ley de Entidades Paraestatales del Estado.
- Ley de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, Prestación de Servicios y Administración de bienes muebles e inmuebles del Estado de Oaxaca.
- Reglamento de la Ley Estatal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria.
- Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

b) Normatividad Aplicable para el reconocimiento, valuación y revelación de los diferentes rubros de la Información Financiera:

Los Estados Financieros de la entidad se han elaborado observando las normas emitidas por el Consejo Nacional de Armonización Contable, el Manual de Contabilidad Gubernamental y las disposiciones legales aplicables. El reconocimiento, valuación y revaluación, se realizó considerando que todos los eventos que afecten económicamente al ente público deben ser cuantificados en términos monetarios y se registrarán al costo histórico o al valor económico más objetivo en moneda nacional. Para aquellos bienes que no cuentan con un valor se les asigna un valor estimado. Los Estados Financieros fueron preparados en apego a los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental, mismos que configuran el Sistema de Contabilidad Gubernamental. Éstos sustentan de forma técnica tanto el registro como la presentación de la información financiera con la finalidad de uniformar métodos, procedimientos y prácticas contables.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

c) Postulados básicos de Contabilidad Gubernamental.

Los emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable:

- Sustancia Económica
- Entes Públicos
- Existencia Permanente
- Revelación Suficiente
- Importancia Relativa
- Registro e Integración Presupuestaria
- Consolidación de Información financiera
- Devengo Contable
- Valuación
- Dualidad Económica
- Consistencia

d) Normatividad supletoria.

- Acuerdo por el que Emite al Clasificador funcional por Objeto del Gasto
- Acuerdo por el que se emite el Marco Metodológico sobre la forma y términos en que deberá orientarse el desarrollo de los componentes de las finanzas públicas con relación a los objetivos y prioridades, que en la materia establezca la planeación y desarrollo para su integración en la Cuenta Pública.
- Acuerdo por el que se emiten las principales reglas de Registro y Valoración del Patrimonio.
- Manual de Contabilidad Gubernamental
- Adecuaciones al Clasificador por Objeto del Gasto
- Acuerdo por el que se emite el Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental.
- Acuerdo por el que se emiten los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental.
- Acuerdo por el que se emiten las Normas y Metodologías para la determinación de los Momentos Contables de los Egresos.
- Acuerdo por el que se emite el Clasificador por Objeto de Gasto.
- Acuerdo por el que se emite el Clasificador por Rubros de Ingresos
- Acuerdo por el que se emiten las Normas y Metodologías para la determinación de los Momentos Contables de los Ingresos.
- Acuerdo por el que se emiten las Normas y Metodologías para la Emisión de Información Financiera y Estructura de los Estados Financieros Básicos del ente Público y características de sus notas.
- Clasificador por Objeto del Gasto (Capítulo, Concepto y Partida Genérica).
- Clasificador por Tipo del Gasto.
- Clasificador Funcional del Gasto.
- Guías contabilizadoras.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

- Instructivo de Manejo de Cuentas
- Guías Contabilizadora y Modelo de asientos
- Matriz de Conversión.

e) **Esta entidad pública desde ejercicios anteriores ya vienen implementando la base de devengado de conformidad con la Ley General de Contabilidad.**

5. Políticas de Contabilidad Significativas:

a) Actualización.

El registro de la contabilidad se realiza en base a los lineamientos establecidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable y derivadas de pérdidas o destrucción de activos físicos se actualiza el importe de los registros, cuando el valor histórico en libros sea diferente al costo de recuperación o de reposición y la diferencia se refleja como un resultado positivo o negativo según corresponda y de las depreciaciones realizada.

b) Realización de operaciones en el extranjero.

Las operaciones que se llegaran a realizar en moneda extranjera se registrarán al devengarse en su equivalente en moneda nacional, y se actualizarán reconociendo el diferencial cambiario. En cumplimiento de los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental Valuación y Consistencia. No aplica.

c) Método de evaluación de la inversión en acciones de compañías subsidiarias no consolidadas y asociadas.

Este Ente Público no realiza subsidios.

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

Los inventarios y almacenes se encuentran valuados a su costo de adquisición atendiendo a lo que señalan las Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales) emitidas por el Consejo de Nacional de Armonización Contable y el método aplicable para la valuación de los inventarios es el de costo históricos contenidos en las normas particulares aplicables a los distintos elementos integrantes de los estados Financieros.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

e) Beneficios a empleados.

No se tienen reservas para beneficios futuros de los empleados, más que las contempladas por la Ley del Seguro Social, en sus cuentas individuales, los cuales generarán rendimientos capitalizables y representan un pasivo en favor de los trabajadores, contabilizado y administrado por el Instituto Mexicano del Seguro Social o la opción del pago de las pensiones a cargo del Gobierno Estatal incluido el costo de su administración, de las diferentes modalidades establecidas en la Ley mencionada.

f) Provisiones.

De conformidad a las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio, en específico al numeral -12. Provisiones para demandas, juicios y contingencias, establece que representa el monto de las obligaciones a cargo del ente público, originadas en circunstancias ciertas, cuya exactitud del valor depende de un hecho futuro; estas obligaciones deben ser justificables y su medición monetaria debe ser confiable.

Derivado de lo anterior, no se registran provisiones en el ente público.

g) Reservas.

La entidad no realiza registro al no contar con reservas.

h) Cambios en políticas contables y corrección de errores.

De conformidad a las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio el numeral -16.1 Cambios en criterios contables, establece que los cambios en criterios contables pueden obedecer bien a una decisión voluntaria debidamente justificada, que implique la obtención de una mejor información o bien a la imposición de una norma, así mismo, el numeral -16.3 Errores, determina que los entes públicos elaborarán sus Estados Financieros corrigiendo los errores realizados en ejercicios anteriores. Dichos errores pueden ser entre otros por omisiones, inexactitudes, imprecisiones, registros contables extemporáneos, errores aritméticos, errores en la aplicación de políticas contables, así como la inadvertencia o mala interpretación de hechos, junto con la revelación de los efectos que se tendrá en la información financiera del ente público, ya sea retrospectivos o prospectivos.

i) Reclasificaciones.

Se realizan reclasificaciones por la aplicación indebida de tipos de cuenta, concepto y claves de leyenda, que afectaron las cuentas de activo, pasivo y patrimonio, las cuales no tuvieron impacto en los resultados del ejercicio.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

j) **Depuración y Cancelación de saldos.**

Con el propósito de que la información emanada de la contabilidad muestre razonablemente los saldos, las acciones para realizar la depuración de subcuentas o determinar la cancelación de saldos, en el caso de que no exista un cierto grado de recuperabilidad, exigibilidad o procedencia de las operaciones integradas en los mismos, o bien cuando hayan prescrito las obligaciones de cobro o pago, la depuración y cancelación de saldo se realiza cada mes en diferentes cuentas contables con la finalidad de presentar cifras actualizadas en los Estados Financieros.

En el periodo del 01 de enero al 30 de septiembre la Entidad realizó las depuraciones y cancelaciones de saldos.

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

- a) **Activos en moneda extranjera.** Actualmente los activos se registran solo en moneda de origen en el caso de que se presentara el uso de moneda extranjera, su registro será expresado en moneda de origen.
- b) **Pasivos en moneda extranjera.** Actualmente los pasivos se registran solo en moneda de origen en el caso de que se presentara el uso de moneda extranjera, su registro será expresado en moneda de origen.
- c) **Posición en moneda extranjera.** No se realizan transacciones en moneda extranjera.
- d) **Tipo de cambio.** Si llegara a realizarse alguna transacción en moneda extranjera, el registro se realizará al tipo de cambio vigente que señale el Banco de México.
- e) **Equivalente en moneda nacional.** Si llegara a realizarse alguna transacción en moneda extranjera, el registro se realizará en lo equivalente al valor vigente del tipo de cambio que señale el Banco de México.

7. Reporte Analítico del Activo:

a) **Vida útil, porcentajes de depreciación y amortización utilizados en los diferentes tipos de activos, o el importe de las pérdidas por deterioro reconocidas;** En las Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio se definió como vida útil de un activo, al período durante el que se espera utilizar el activo por parte del ente público, en este mismo documento se menciona que se considerará que un activo tiene una vida útil indefinida cuando, sobre la base de un análisis de todos los factores relevantes, no exista un límite previsible al período a lo largo del cual se espera que el activo genere rendimientos económicos o potencial de servicio para el ente público o a la utilización en la producción de bienes y servicios públicos. Con base en estas reglas, la entidad determinó que sus bienes tienen una vida útil definida dependiendo de los porcentajes por lo cual se deprecian, deterioran o amortizan. Y al 30 de septiembre la Entidad si refleja saldos en el rubro de Depreciacion Deterioro y Amotizacion Acumulada de Bienes.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

b) **Cambios en el porcentaje de depreciación y amortización y en el valor de los activos ocasionado por deterioro;** Esta entidad no ha realizado cambios en el porcentaje.

c) **Importe de los gastos capitalizados en el ejercicio, tanto financieros como de investigación y desarrollo;** Esta entidad no ha realizado gastos de ninguna índole durante este periodo.

d) **Riesgos por tipos de cambio o tipo de interés de las inversiones financieras;** Esta entidad no ha realizado transacciones en moneda extranjera.

e) **Valor en el ejercicio de los bienes construidos por la Entidad;** a la fecha el Ente Público no ha construido bienes.

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;** Esta entidad no ha registrado los conceptos que se describen con antelación.

g) **Desmantelamiento de Activos, procedimientos, implicaciones, efectos contables;** Este ente público no ha realizado los conceptos que se describen el presente inciso.

h) **Administración de activos;** Planeación con el objetivo de que el ente los utilice de manera más efectiva; se utilizan los activos con la operación y mantenimiento óptimo. Adicionalmente, se deben incluir las explicaciones de las principales variaciones en el activo, en cuadros comparativos como sigue.

a) No se realiza Inversiones en valores.

b) No se cuenta con Patrimonio de Organismos descentralizados.

c) No se realiza Inversiones en empresas de participación mayoritaria.

d) No se realiza Inversiones en empresas de participación minoritaria.

e) No se cuenta con Patrimonio de Organismos Descentralizados de control presupuestario directo, según corresponda.

8. Fideicomisos, Mandatos y Análogos.

a) Por ramo administrativo que los reporta; No aplica para esta Entidad.

b) Enlistar los de mayor monto de disponibilidad, No aplica para esta Entidad.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

9. Reporte de la Recaudación.

- a) Análisis del comportamiento de la recaudación correspondiente a la entidad o cualquier tipo de ingreso, de forma separada los ingresos locales y federales. No aplica
- b) Proyección de la recaudación e Ingresos en el mediano plazo. No aplica

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 periodo igual o menor a 5 años.
El Ente Público no generó deuda pública durante el periodo inmediato anterior.
- b) Información de manera agrupada por tipo de valor gubernamental o instrumento financiero en la que se considere intereses, comisiones, tasa, perfil de vencimiento y otros gastos de la deuda.
El Ente Público no generó deuda pública durante el periodo inmediato anterior.

11. Calificaciones otorgadas.

No se cuenta con calificaciones otorgadas o certificaciones, las calificaciones crediticias se le otorga únicamente al gobierno del Estado y no se le otorga a la entidad en particular.

12. Proceso de Mejora.

a) Principales Políticas de control interno.

Eficientar el funcionamiento operativo-administrativo y se cuente con un instrumento jurídico que facilite el cumplimiento de los objetivos fijados en la Ley de Vivienda para el Estado de Oaxaca y dotar a las y los servidores públicos facultades y responsabilidades en un marco de legalidad que den certeza a los actos administrativos que realicen.

b) Medidas de desempeño financiero, metas y alcance.

Para la consecución de los objetivos y programas se atenderá a lo dispuesto en la normatividad Gubernamental en materia presupuestaria y financiera a efectos de dar continuidad a los proyectos establecidos en el Presupuesto de Egresos.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



**VIVIENDA
BIENESTAR**

13. Información por Segmentos

Determina que segmento es una actividad o grupo de actividades de la entidad que son identificables y para las cuales es apropiado presentar información financiera separada con el fin de evaluar el rendimiento pasado de la entidad en la consecución de sus objetivos y tomar decisiones respecto a la futura asignación de recursos. Dado que no se da el supuesto anterior la entidad no presenta información financiera por segmentos.

14. Eventos Posteriores al Cierre.

Para el reconocimiento de hechos en la información financiera: 1) Hechos ocurridos después de la fecha de presentación que implican ajustes y 2) Hechos ocurridos después de la fecha de presentación; en este sentido al cierre del mes no se reportaron eventos significativos que le afectan económicamente que no se conocían.

15. Partes Relacionadas.

El ente público no presenta partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas.

16. Responsabilidad sobre la presentación razonable de la información financiera.

La Información Financiera fue autorizada para su emisión por los CC. Profr. Enrique Misael Feria Rodriguez y L.c.p.f. Giovanni Olivera Cruz en su carácter de Director General y Jefe de la Unidad Administrativa, respectivamente; y bajo protesta de decir verdad que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

NOTAS DE DESGLOSE.

D) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

1. Ingresos y otros beneficios

Se clasifican de manera armónica permitiendo una clasificación de los ingresos presupuestarios acorde a las disposiciones legales, así como a las normas y criterios contables aplicables, dando como resultado la siguiente información, los ingresos corresponden a los recursos que se reciben a través de las ministraciones por Transferencias Internas y Asignaciones, subsidios y subvenciones en el periodo y asciende al importe de \$ 233,598,702.33 y que representa el 100% de los recursos que fueron comprometidos, devengados, ejercidos y pagados a través de las cuentas por liquidar certificadas durante el periodo del 01 enero al 30 de septiembre del ejercicio 2025.

2. Gastos y Otras Pérdidas

Por lo que se refiere al rubro de gastos y otras pérdidas que corresponden a lo comprometido y devengado de las partidas presupuestarias contenidas en el clasificador por objeto del gasto que la Entidad realizó en el periodo del 01 de enero al 30 de septiembre de 2025, integrados de la siguiente manera: Transferencias Interna y Asignaciones al Sector Publico (Servicios Personales, Materiales y Suministros, Servicio Generales, Ayudas Sociales), Otros Gastos y Perdidas Extraordinarias (Estimaciones, depreciaciones, Deterioros, obsolescencia y amortizaciones) e Inversion Publica No Capitalizable, asciende la cantidad de \$ 97,429,937.62.

II) NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

El Estado de Situación Financiera muestra la posición financiera de la entidad y tiene como propósito revelar información relativa a los recursos, derechos y obligaciones, que se clasifican en rubros de acuerdo a su disponibilidad de liquidez a igual que sus obligaciones, con relación a su exigibilidad.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

ACTIVO.

Efectivo y Equivalentes.

El rubro de efectivo y equivalentes al 30 de septiembre de 2025, representa los recursos disponibles de Vivienda Bienestar, que se refleja en las diferentes cuentas bancarias para solventar de servicios personales, proveedores y contratistas por un importe de \$ 118,249,910.93.

CUENTAS	EJERCICIO FISCAL 2025
Efectivo y Equivalentes	
Servicios Personales 2025. Banorte	8,646.45
Fondo Rotatorio 2025. Banorte	1.00
Gastos de Operación 2025. Banorte	4,449.58
Supervision de Obra Publica 2.5% 2025. Banamex	5.13
Feief 2023 Inversion Publica. Banamex	126.45
Asignacion para el funcionamiento 2023. Banamex	0.00
Asignacion Ordinaria de Operación 2024. Banamex	0.00
Asignacion para el funcionamiento 2025. Banamex	10,837.80
Asignacion Ordinaria de Operación Autorizado 2025. Banamex	9,712.75
Convenios e Incentivos Derivados de la Colaboracion Fiscal para el Estado 2023. Bancomer	0.00
Convenios Autorizados 2025 Bancomer	4,173.24
Asignacion para el Funcionamiento Autorizado 2025. Bancomer	293,546.98
Fais Fise Capital 2025. Banorte	117,908,363.95
Cevi I 2011 Banorte	445.82
Recuperaciones 1994 Banorte	9,601.78
TOTAL BANCOS	118,249,910.93

Derechos a recibir Efectivo o Equivalentes y bienes o servicios.

Representa operaciones a corto plazo en cuentas por cobrar, el saldo que se expresa en el Estado de Situacion Financiera al 30 de septiembre de 2025 es integrado por:

-Provisiones de Terceros (fondo rotatorio, retenciones de impuesto sobre sueldos y salarios, retenciones de cuotas de seguridad social, infonavit, seguros de vida, la provision de la retenciones realizadas en nomina o todos los trabajadores de Vivienda Bienestar por concepto de prestamos otorgados por financieras, la provision de las retenciones realizadas en las clc's de obra publica de



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

5 al millar, 2 al millar y 2.5% por los servicios de inspección y vigilancia, 7 al millar), los cuales se iran amortizando una vez que la tesorería de la Secretaria de Finanzas realice el pago correspondiente.

-Otros Deudores diversos (Secretaria de Finanza provision de pagos directos a proveedores el cual a la fecha aun están pendientes por pagar por parte de la Tesoreria de la Sefin, la provision del préstamo de la cuenta bancaria 0862978860 Programa Normal Estatal 2013; que se ocupo para cubrir el pago total del laudo laboral expediente 632/2008(4), a favor de la C. Martha Lilia Mier Peralta, igualmente existe la provision de gastos en proceso de regularización, los cuales se radicará a su cuenta bancaria correspondiente, cabe señalar que estos gastos son indispensables para las actividades diarias que realiza la Entidad).

Derechos a recibir efectivo o Equivalentes	EJERCICIO 2025
Bancos Moneda Nacional	118,249,910.93
Provisiones de Terceros	9,289,998.94
Otros Deudores	1,732,651.47
Total Derechos a recibir efectivo o Equivalentes	11,022,650.41
Anticipos a Contratistas por Obras Publicas a Corto Plazo	8,764,875.26
TOTAL DE ACTIVOS CIRCULANTES	138,037,436.60

Por último, en Derechos a recibir Bienes o Servicios que son provisiones de los anticipos de obra pública estatal y federal pendientes de amortizar, cabe señalar que en este rubro se contempla el saldo por \$ 8,764,875.26.

Inventarios

No aplica en virtud de no realizar proceso alguno de transformación y/o elaboración de bienes.

Almacenes

No Aplica

Inversiones Financieras

No Aplica

Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



**VIVIENDA
BIENESTAR**

Se presenta la integración de los saldos contables de la cuenta de bienes muebles e intangibles de la entidad.

Activo no Circulante- Bienes Muebles	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024
Muebles de oficina y estantería	48,135.95	48,135.95
Equipo de cómputo y de tecnología de información	532,490.06	533,821.06
Equipos y Aparatos Audiovisuales	2,800.00	38,450.00
Vehículos y Equipo de Transporte	4,038,528.79	4,080,528.79
Herramientas y Máquinas-Herramienta	2,959.00	2,959.00
Otros equipos	33,883.03	33,883.03
Total Bienes Muebles	4,658,796.83	4,737,777.83
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	59,181,649.32	475,969,820.32
Totales Bienes Muebles e Inmuebles	63,840,446.15	480,707,598.15
Depreciación, Deterioro y amortización Acumulable de Bienes e Intangibles	-2,552,174.78	-2,256,749.58
Total de Activo no Circulante	61,288,271.37	478,450,848.57

Estimaciones y Deterioros

La entidad no cuenta con registros de estimaciones por cuentas incobrables, inventarios, etc.

Otros Activos

La entidad no cuenta con otros activos circulantes y activos fijos o no circulantes.

PASIVO

El saldo de este rubro, asciende la cantidad de \$ **15,629,281.72** y muestra básicamente a los Pasivos Circulantes, que corresponden a los compromisos de pagos adquiridos durante el ejercicio fiscal 2014, y en el periodo del 01 de enero al 30 de septiembre de 2025, con diferentes contratistas de obra pública y proveedores de bienes y servicios.

El pasivo circulante refleja la provisión de los impuestos y contribuciones retenidos en nominas a los trabajadores, como son el impuestos sobre sueldos y salarios (ISSS), IMSS, Cesantía y Vejes e Infonavit, la provisión de las retenciones realizadas en las clc's de obra pública 5 al millar, 2% al millar, 2.5% por los servicios de inspección y vigilancia, 3% sobre nomina para obra, 7 al millar, así como la provisión de todas las demás deducciones realizadas en nómina a todos los trabajadores



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

de la Entidad, las cuales se irán amortizando una vez que tesorería de la Sefin realice el pago correspondiente.

También se encuentra la provisión de los anticipos de obra pública estatal, otorgados por la Secretaría de Finanzas las cuales están pendientes de amortizar, la provisión del préstamo para el pago total del laudo laboral expediente 632/2008 (4), a favor de la C. Martha Lilia Mier Peralta, el cual se encuentra en proceso de regularización y por último el registro de los intereses bancarios generados en el mes, los cuales serán reintegrados a la Secretaría de Finanzas.

Cuentas y Documentos por pagar

En éstos inciden el 100% de los pasivos derivados de operaciones normales de la entidad, mismas que serán pagadas en el momento que la Tesorería de la Secretaría de Finanzas ministre el recurso, devengadas y contabilizadas en cada uno de los períodos correspondientes, a continuación se relacionan las cuentas que integran este rubro.

PASIVO CIRCULANTE.

Cuentas por pagar a C.P y Otras cuentas por pagar	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2025
Otras Prestaciones Sociales y Economicas por Pagar a Corto Plazo	13,500.00	13,500.00
Contratistas por Obras Publicas por Pagar a Corto Plazo	2,924,395.87	73,296,271.50
Transferencias Internas y Asignaciones al Sector Público	126,715.11	3,246,481.23
Retenciones de Impuestos por Pagar a Corto Plazo	1,650,104.05	9,031,475.79
Retenciones del Sistema de Seguridad Social por Pagar a Corto Plazo	746,568.32	805,128.56
Otras Retenciones y Contribuciones por Pagar Corto Plazo	7,255,929.91	6,492,829.57
Fondo Rotatorio po Pagar a Corto Plazo	80,000.00	0.00
Cuentas por Pagar por Prestamos Otorgados	1,775,660.23	532,910.68
Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo	1,056,408.23	952,969.70
Total Pasivo Circulante:	15,629,281.72	94,371,567.03

Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración

La entidad no cuenta con registros de fondos y bienes en garantía y/o administración.

Pasivos Diferidos

La entidad no cuenta a la fecha con registros de pasivos diferidos.

Provisiones

La entidad no cuenta a la fecha con registros de provisiones.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

Otros Pasivos

La entidad no cuenta a la fecha con registros de otros pasivos.

III) NOTAS AL ESTADO DE VARIACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

Variaciones de la hacienda Pública/Patrimonio Neto del ejercicio

Hacienda Pública / Patrimonio generado

(1) Variaciones de la hacienda Pública/Patrimonio Neto	VARIACIONES SEPTIEMBRE 2025	VARIACIONES DICIEMBRE 2024
Cambios en la Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido	55,354,518	55,354,518
Revalúo	32,610,000	32,610,000
Resultados de Ejercicios Anteriores	-40,436,857	-40,154,400
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)	136,168,765	463,374,109
Saldo Neto en la Hacienda Pública/Patrimonio Periodo Enero-Agosto 2025	183,696,426	511,184,227

IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se refleja el origen y aplicación de los recursos en flujo de efectivo por las actividades de Operación, Inversión y Financiamiento, las cuales se representan en Efectivo y Equivalentes.

1.- Efectivo y equivalentes.

El análisis de los saldos inicial y final que figuran en la última parte del Estado de Flujo de Efectivo en la cuenta de efectivo y equivalentes determinado, por actividad de operación, inversión y financiamientos es como sigue.

Concepto	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024
Efectivo	0	0
Bancos / Tesorería	0	0
Bancos / Dependencias y otros	118,249,910.93	89,070,778.84
Inversiones temporales (hasta 3 meses)	0	0
Fondos con afectación específica	0	0
Depósitos de fondos de terceros en garantía y/o administración	0	0
Otros efectivos y equivalentes	0	0
Total de Efectivos y Equivalentes	118,249,258.37	89,070,778.84



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

2.- Adquisiciones de bienes muebles e inmuebles

Adquisiciones de Actividades de Inversión efectivamente pagadas		
Concepto	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso		
Terrenos		
Viviendas		
Edificios no Habitacionales		
Infraestructura		
Construcciones en Proceso en Bienes de Dominio Público	49,285,758.65	566,330,691.56
Construcciones en Proceso en Bienes Propios		
Otros Bienes Inmuebles		
Bienes Muebles		
Mobiliario y Equipo de Administración	27,804.64	149,998.76
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		
Colecciones, Obras de Arte y Objetos Valiosos		
Activos Biológicos		
Otras Inversiones		
Total	49,313,563.29	566,480,690.32

3.- Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y los saldos de resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)

Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y los saldos de resultados del Ejercicio Ahorro/Desahorro	SEPTIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024
Resultado del Ejercicio Ahorro/Desahorro	136,168,765	463,374,109
Movimientos de partida o rubros que no afectan al efectivo	0	0
Depreciación	0	0
Amortización	0	0
Incrementos en las provisiones	0	0
Incremento en inversiones producido por revaluación	0	0
Ganancia/pérdida en venta de propiedad, planta y equipo	0	0
Partidas extraordinarias	0	0



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

**CONCILIACION ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES,
ASI COMO ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS GASTOS
CONTABLES**

VIVIENDA BIENESTAR	
Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables	
Del 01 de enero al 30 de septiembre 2025	
(Cifras en pesos)	
Concepto	SEPTIEMBRE 2025
1. Total de Ingresos Presupuestarios	233,598,702.33
2. Más Ingresos Contables No Presupuestarios	
2.1 Ingresos Financieros	
2.2 Incremento por Variación de Inventarios	
2.3 Disminución del Exceso de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia	
2.4 Disminución del Exceso de Provisiones	
2.5 Otros Ingresos y Beneficios Varios	
2.6 Otros Ingresos Contables No Presupuestarios	
3. Menos Ingresos Presupuestarios No Contables	
3.1 Aprovechamientos Patrimoniales	
3.2 Ingresos Derivados de Financiamientos	
3.3 Otros Ingresos Presupuestarios No Contables	
4. Total de Ingresos Contables	233,598,702.33



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

VIVIENDA BIENESTAR	
Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables	
Del 01 DE enero al 30 de septiembre de 2025	
(Cifras en pesos)	
Concepto	SEPTIEMBRE 2025
1. Total de Egresos Presupuestarios	143,923,833.27
2. Menos Egresos Presupuestarios No Contables	49,313,563.29
2.1 Materias Primas y Materiales de Producción y Comercialización	
2.2 Materiales y Suministros	
2.3 Mobiliario y Equipo de Administración	27,804.64
2.4 Mobiliario y Equipo Educacional y Recreativo	
2.5 Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	
2.6 Vehículos y Equipo de Transporte	
2.7 Equipo de Defensa y Seguridad	
2.8 Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	
2.9 Activos Biológicos	
2.10 Bienes Inmuebles	
2.11 Activos Intangibles	
2.12 Obra Pública en Bienes de Dominio Público	49,285,758.65
2.13 Obra Pública en Bienes Propios	
2.14 Acciones y Participaciones de Capital	
2.15 Compra de Títulos y Valores	
2.16 Concesión de Préstamos	
2.17 Inversiones en Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos	
2.18 Provisiones para Contingencias y Otras Erogaciones Especiales	
2.19 Amortización de la Deuda Pública	
2.20 Adeudos de Ejercicios Fiscales Anteriores (ADEFAS)	
2.21 Otros Egresos Presupuestarios No Contables	
3. Más Gastos Contables No Presupuestarios	2,819,667.64
3.1 Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencia y Amortizaciones	386,232.20
3.2 Provisiones	
3.3 Disminución de Inventarios	
3.4 Otros Gastos	
3.5 Inversión Pública no Capitalizable	2,433,435.44
3.6 Materiales y Suministros (consumos)	
3.7 Otros Gastos Contables No Presupuestarios	
4. Total de Gastos Contables	97,429,937.62



GOBIERNO DEL ESTADO
DE OAXACA



VIVIENDA
BIENESTAR

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 este informe son las presupuestarias de egresos emitidas y autorizadas por el Consejo Nacional de Armonización Contable para la vinculación de los momentos contables, reflejado en la última parte de la balanza de comprobación, que se detallan a continuación.

CUENTAS DE ORDEN PRESUPUESTARIOS	EJERCICIO 2025
Ley de Ingresos Estimada	0
Ley de ingresos por Ejecutar	0
Modificación a la Ley de Ingresos Estimada	0
Ley de Ingresos Devengada	0
Ley de Ingresos Recaudada	0

CUENTAS DE ORDEN PRESUPUESTARIOS	EJERCICIO 2025
Presupuesto de Egresos Aprobado	125,399,372.85
Presupuesto de Egresos por Ejercer	158,929,007.99
Presupuesto de Egresos Modificado	243,312,591.17
Presupuesto de Egresos Comprometido	209,782,956.03
Presupuesto de Egresos Devengado	143,923,833.27
Presupuesto de Egresos Ejercido	143,923,833.27
Presupuesto de Egresos Pagado	141,495,175.92

Lugar y fecha de generación: Reyes Mantecón, Oaxaca; a 08 de Octubre de 2025.

Bajo protesta de decir verdad declaro que los Estados Financieros y sus Notas, son razonablemente correctas y son responsabilidad del emisor.


L.C.P.F. Giovanni Olvera Cruz
Jefe de la Unidad Administrativa




Prof. Enrique Misael Feria Rodriguez
Director General

DIRECCIÓN
GENERAL
VIVIENDA BIENESTAR
OAXACA