

**GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL**  
**México, la Ciudad de la Esperanza**

**CUENTA PUBLICA 2003**

**FIDEICOMISO CASA PROPIA**

**03 PF CP**

---



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL  
INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL

DG/ 1090/04.

*C.P. ALVARO*

México, D.F., a 31 de marzo del 2004.

**LIC. THALIA LAGUNAS ARAGON  
SUBSECRETARIA DE EGRESOS DE LA  
SECRETARÍA DE FINANZAS DEL G.D.F.  
P R E S E N T E.**

En atención al Oficio Circular No. SFDF/1026/2003 de fecha 24 de noviembre del año próximo pasado, mediante el cual solicita información Presupuestal, Financiera y Económica para la integración de la Cuenta Pública del Gobierno del Distrito Federal correspondiente al ejercicio de 2003.

Al respecto se envía la información impresa y en diskett del FIDEICOMISO CASA PROPIA, con operaciones al 18 de marzo de 2003; fecha de su extinción.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para reiterarle las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

**ATENTAMENTE  
EL DIRECTOR GENERAL DEL  
INSTITUTO DE VIVIENDA DEL D.F.**

*ARQ. DAVID RICARDO CERVANTES PEREDO*  
**ARQ. DAVID RICARDO CERVANTES PEREDO**

*c/disco  
y anexo*

**RECIBIDO**

SECRETARIA DE EGRESOS  
DIRECCION GENERAL DE CONTABILIDAD  
NORMATIVIDAD E INSTRUCCIONES  
DOCUMENTOS DE REMISION DE CUENTAS

*139/8111  
9 ABR 2004*

RECIBIDO  
14 APR - 1 PM 12:00  
SUBSECRETARIA  
DE EGRESOS  
12:33

- C.c.p
- ARQ. LAURA ITZEL CASTILLO JUÁREZ.- SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
  - DR. CARLOS MANUEL URZÚA MACÍAS.- SECRETARIO DE FINANZAS DEL GOBIERNO DEL D.F.
  - C.P. BERTHA ELENA LUJÁN URANGA.- CONTRALORA GENERAL DEL GOBIERNO DEL D.F.
  - C. MARCO A. ALVARADO SÁNCHEZ.- DIRECTOR GENERAL SECTORIAL PROGRAMÁTICO-PRESUPUESTAL DE GOBIERNO, OBRAS Y SERVICIOS.
  - C.P. JORGE ARTURO DÍAZ CASTRO.- DIRECTOR GENERAL DE CONTROL Y EVALUACIÓN, SUBSECRETARÍA DE EGRESOS.- **SE ANEXA IMPRESIÓN Y DISKETT.**
  - LIC. LUIS GUILLERMO RANGEL FAZ.- DIRECTOR DE FINANZAS DEL INVI

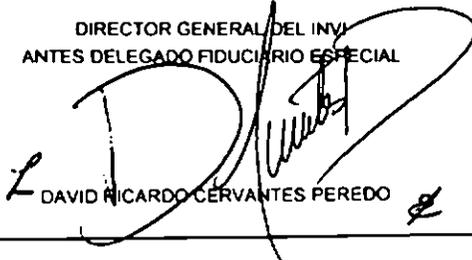
001

ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
(MILES DE PESOS)

EF-01

ACTIVO		PASIVO	
DISPONIBLE		A CORTO Y LARGO PLAZO	0.0
CIRCULANTE		SUMA EL PASIVO	0.0
A LARGO PLAZO		PATRIMONIO	
		PATRIMONIO	243,991.9
		SUPERAVIT POR REVALUACION	491.9
		RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	40,546.8
		RESULTADO DEL EJERCICIO	349.7
		DEFICIT TRANSFERENCIA TITULO GRATUITO	(285,380.3)
		SUMA EL PATRIMONIO	0.0
SUMA EL ACTIVO	0.0	SUMA EL PASIVO Y PATRIMONIO	0.0

DIRECTOR GENERAL DEL INVI  
ANTES DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL

  
L DAVID RICARDO CERVANTES PEREDO

002

ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO  
(MILES DE PESOS)

EF-02

NOMBRE DE LA CUENTA	AL 31 DE DICIEMBRE DE		DIFERENCIAS	
	2002	2003	IMPORTE	%
<b>ACTIVO</b>				
<b>DISPONIBLE</b>				
BANCOS	773.7		(773.7)	(100.0)
INVERSIONES EN VALORES	29,424.0		(29,424.0)	(100.0)
SUMA EL ACTIVO DISPONIBLE	30,197.7		(30,197.7)	(100.0)
<b>CIRCULANTE</b>				
DEUDORES DIVERSOS	367,333.9		(367,333.9)	(100.0)
SUMA EL ACTIVO CIRCULANTE	367,333.9		(367,333.9)	(100.0)
<b>A LARGO PLAZO</b>				
MOBILIARIO Y EQUIPO	2,451.5		(2,451.5)	(100.0)
EQUIPO DE TRANSPORTE	669.5		(669.5)	(100.0)
DEPRECIACION DE MOBILIARIO Y EQUIPO	(2,804.6)		2,804.6	(100.0)
REVALUACION DE BIENES MUEBLES	4,089.8		(4,089.8)	(100.0)
DEPRECIACION POR REVALUACION DE BIENES MUEBLES	(3,609.2)		3,609.2	(100.0)
SUMA EL ACTIVO A LARGO PLAZO	797.0		(797.0)	(100.0)
SUMA EL ACTIVO	398,328.6	0.0	(398,328.6)	(100.0)

003

ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO  
(MILES DE PESOS)

EF-02

NOMBRE DE LA CUENTA	AL 31 DE DICIEMBRE DE		DIFERENCIAS	
	2002	2003	IMPORTE	%
<b>PASIVO</b>				
<b>A CORTO Y LARGO PLAZO</b>				
PROVEEDORES	8.8		(8.8)	(100.0)
ACREEDORES	95,589.6		(95,589.6)	(100.0)
IMPUESTOS Y CUOTAS POR PAGAR	699.6		(699.6)	(100.0)
SUMA EL PASIVO A CORTO Y LARGO PLAZO	96,298.0		(96,298.0)	(100.0)
SUMA EL PASIVO	96,298.0		(96,298.0)	(100.0)
<b>PATRIMONIO</b>				
PATRIMONIO	260,991.9	243,991.9	(17,000.0)	(6.5)
SUPERAVIT POR REVALUACION	491.9	491.9		
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	48,320.5	40,546.8	(7,773.7)	(16.1)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(7,773.7)	349.7	8,123.4	(104.5)
DEFICIT TRANSFERENCIA TITULO GRATUITO		(285,380.3)	(285,380.3)	
SUMA EL PATRIMONIO	302,030.6		(302,030.6)	(100.0)
SUMA EL PASIVO Y PATRIMONIO	398,328.6	0.0	(398,328.6)	(100.0)

004

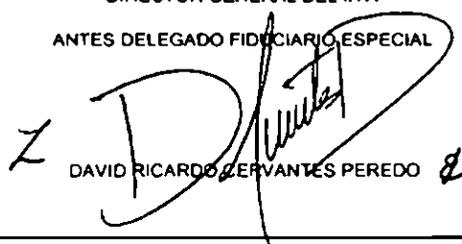
ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
IMPACTO DE LOS AJUSTES DE AUDITORIA  
(MILES DE PESOS)

EF-03

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO		AJUSTES DE AUDITORIA		SALDOS AUDITADOS 2002	
	SEGUN CUENTA PUBLICA 2002		DEBE	HABER	DEUDOR	ACREEDOR
	DEUDOR	ACREEDOR				
BANCOS	773.7				773.7	
INVERSIONES EN VALORES	29,424.0				29,424.0	
DEUDORES DIVERSOS	366,783.1		1,250.8	700.0	367,333.9	
MOBILIARIO Y EQUIPO	2,451.5				2,451.5	
EQUIPO DE TRANSPORTE	669.5				669.5	
DEPRECIACION DE MOBILIARIO Y EQUIPO	(2,804.6)				(2,804.6)	
REVALUACION DE BIENES MUEBLES	4,089.8				4,089.8	
DEPRECIACION POR REVALUACION DE BIENES MUEBLES	(3,609.2)				(3,609.2)	
PROVEEDORES		703.7	82.7	(612.2)		8.8
ACREEDORES		95,527.1	781.4	843.9		95,589.6
IMPUESTOS Y CUOTAS POR PAGAR		699.6				699.6
PATRIMONIO		260,991.9				260,991.9
SUPERAVIT POR REVALUACION		491.9				491.9
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		48,320.5				48,320.5
RESULTADO DEL EJERCICIO		(8,956.9)	(1,183.2)			(7,773.7)
<b>TOTAL</b>	<b>397,777.8</b>	<b>397,777.8</b>	<b>931.7</b>	<b>931.7</b>	<b>398,328.6</b>	<b>398,328.6</b>

DIRECTOR GENERAL DEL INVI

ANTES DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL


  
Z **DAVID RICARDO ZERVANTES PEREDO**

005

ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
ESTADO DE RESULTADOS  
(MILES DE PESOS)

C O N C E P T O	EF-04		
	PARCIAL	TOTAL	% DE CONTRIBUCION
INGRESOS			
POR VENTA DE BIENES			
POR VENTA DE SERVICIOS			
OTROS			
MENOS :			
COSTO DE LO VENDIDO			
COSTO DE VENTAS			
COSTO DE SERVICIOS			
RESULTADO BRUTO			
MENOS :			
GASTOS DE OPERACION			
GASTOS DE ADMINISTRACION			
GASTOS DE DISTRIBUCION			
RESULTADO DE OPERACION			
MAS (MENOS) :			
OTROS GASTOS Y PRODUCTOS		349.7	
GASTOS FINANCIEROS	(1.2)		
PRODUCTOS FINANCIEROS	362.3		
OTROS	(11.4)		
RESULTADO ANTES DE APORTACIONES Y TRANSFERENCIAS		349.7	
MAS :			
APORTACIONES Y TRANSFERENCIAS			
APORTACIONES DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL			
TRANSFERENCIAS DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL			
RESULTADO NETO		349.7	
MENOS :			
GASTOS Y COSTOS EXTRAORDINARIOS			
RESULTADO DEL EJERCICIO		349.7	

DIRECTOR GENERAL DEL INVI  
ANTES DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL

DAVID RICARDO CERVANTES PEREDO

006

ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO  
(MILES DE PESOS)

EF-05

C O N C E P T O	AL 31 DE DICIEMBRE DE		D I F E R E N C I A S	
	2 0 0 2	2 0 0 3	IMPORTE	%
<b>INGRESOS</b>				
POR VENTA DE BIENES				
POR VENTA DE SERVICIOS				
OTROS				
<b>MENOS :</b>				
COSTO DE LO VENDIDO				
COSTO DE VENTAS				
COSTO DE SERVICIOS				
<b>RESULTADO BRUTO</b>				
<b>MENOS :</b>				
<b>GASTOS DE OPERACION</b>	(8.535.4)		8.535.4	(100.0)
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	(8.535.4)		8.535.4	(100.0)
<b>GASTOS DE DISTRIBUCION</b>				
<b>RESULTADO DE OPERACION</b>	(8.535.4)		8.535.4	(100.0)
<b>MAS (MENOS) :</b>				
<b>OTROS GASTOS Y PRODUCTOS</b>	761.7	349.7	(412.0)	(54.1)
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	(615.2)	(1.2)	614.0	(99.8)
<b>PRODUCTOS FINANCIEROS</b>	1,797.4	362.3	(1,435.1)	(79.8)
<b>OTROS</b>	(420.5)	(11.4)	409.1	(97.3)
<b>RESULTADO ANTES DE APORTACIONES Y TRANSFERENCIAS</b>	(7.773.7)	349.7	8.123.4	(104.5)
<b>MAS :</b>				
<b>APORTACIONES Y TRANSFERENCIAS</b>				
<b>APORTACIONES DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL</b>				
<b>TRANSFERENCIAS DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL</b>				
<b>RESULTADO NETO</b>	(7.773.7)	349.7	8.123.4	(104.5)
<b>MENOS :</b>				
<b>GASTOS Y COSTOS EXTRAORDINARIOS</b>				
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	(7.773.7)	349.7	8.123.4	(104.5)

007

ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA  
(MILES DE PESOS)

EF-06

CAPITAL DE TRABAJO GENERADO POR

RESULTADO DEL EJERCICIO	349.7	
MOBILIARIO Y EQUIPO	2,451.5	
EQUIPO DE TRANSPORTE	669.5	
REVALUACION DE BIENES MUEBLES	4,089.8	7,560.5

DETALLE DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJOACTIVO CIRCULANTE

BANCOS	(773.7)	
INVERSIONES EN VALORES	(29,424.0)	
DEUDORES DIVERSOS	(367,333.9)	(397,531.6)

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN

PATRIMONIO	17,000.0	
DEFICIT TRANSFERENCIA TITULO GRATUITO	285,380.3	
DEPRECIACION DE MOBILIARIO Y EQUIPO	2,804.6	
DEPRECIACION POR REVALUACION DE BIENES MUEBLES	3,609.2	308,794.1

PASIVO CIRCULANTE

PROVEEDORES	(8.8)	
ACREEDORES	(95,589.6)	
IMPUESTOS Y CUOTAS POR PAGAR	(699.6)	(96,298.0)

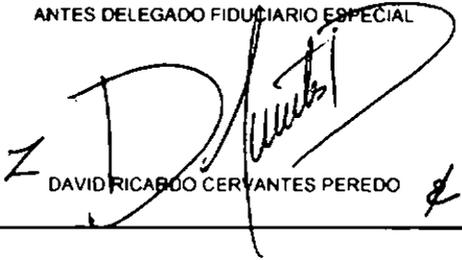
AUMENTO (DISMINUCION) EN  
EL CAPITAL DE TRABAJO

(301,233.6)

AUMENTO (DISMINUCION) EN  
EL CAPITAL DE TRABAJO

(301,233.6)

DIRECTOR GENERAL DEL INVI  
ANTES DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL

  
DAVID RICARDO CERVANTES PEREDO

008

ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
ESTADO DE VARIACIONES AL PATRIMONIO O CAPITAL CONTABLE  
(MILES DE PESOS)

EF-07

E N T I D A D	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002	APLICACION DE UTIL DE OPERACION	V A R I A C I O N E S							SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003	
			APORTACIONES DEL GOBIERNO DEL D F AÑOS ANTERIORES	APORTACIONES DEL GOBIERNO DEL D F. AÑO EN CURSO	MODIF. A RESULT. DE AÑOS ANT.	APLICACION DE RESERVAS	SUPERAVIT POR REVALUACION	RESULTADO DEL EJERCICIO	OTROS		
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA	302.030 6								349 7	(302.380 3)	0.0

*DAZ*

009

ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
SEGUIMIENTO A LAS SALVEDADES DE AUDITORIA EXTERNA  
(MILES DE PESOS)

EF-10

SALVEDADES	ACCIONES	RESULTADOS
<p>Es necesario que el Fideicomiso Programa Casa Propia, tome las medidas pertinentes para que los saldos de las cuentas de Deudores Diversos, Créditos en Fase de Ejercicio, Inversiones por Solicitud de Créditos, Inmuebles Adjudicados y Acreedores Diversos, se depuren aclaren y apliquen en la contabilidad.</p> <p>Así como la del saldo proveniente de partidas en conciliación de cuentas de Bancos, que se reservó contra resultados de ejercicios anteriores sometiendo al órgano de gobierno para que esta partida se reconozca como extraordinaria en los Estados Financieros.</p> <p>Se ha acordado la extinción de éste Fideicomiso, con lo cual se encuentra en etapa de preliquidación.</p> <p>Los Estado Financieros no incluyen el estado de cambios en la situación financiera por los años terminados al 31 de diciembre de 2000 y 1999, el cual es requerido por los principios de contabilidad generalmente aceptados, para tener información completa sobre la entidad.</p>	<p>El Fideicomiso Programa Casa Propia, contrató un despacho contable para realizar la depuración de los ejercicios de 1998 a 2000.</p> <p>Con fecha 31 de diciembre de 2001 se llevó a cabo la entrega-recepción de los recursos y materiales del Fideicomiso al Instituto de la Vivienda.</p> <p>Para la Cuenta Pública del 2003, se consideró este estado con cifras acumuladas en formato EF-06.</p>	<p>Con el proceso de extinción del Fideicomiso, se analizaran estas situaciones y proceder en consecuencia.</p> <p>Actualmente se están realizando trabajos de análisis de carteras y de los activos fijos para determinar los valores reales y se tiene un programa de trabajo de revisión de las cuentas del Balance General.</p> <p>Se cuenta con el acta de entrega-recepción de fecha 31 de diciembre de 2001, fecha en que el Fideicomiso dejó de realizar operaciones como tal.</p> <p>Se tiene el convenio de extinción del Fideicomiso No. ochocientos cuarenta y dos de fecha 18 de marzo del 2003.</p> <p>El fideicomiso se extingió mediante Escritura No. 66443 del 18 de marzo de 2003.</p> <p>Los Estados Financieros hasta el 18 de marzo de 2003, incluyen los Estados de Cambios en la Situación Financiera.</p>

010

ESTADOS FINANCIEROS DEL SECTOR PARAESTATAL  
 FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
 ESTADO DE VARIACIONES AL ACTIVO FIJO  
 (MILES DE PESOS)

EF-12

DESCRIPCION	PROPIEDADES					DEPRECIACION						VALOR NETO
	SALDO AL	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	REVALUACION	SALDO AL	INCREMENTOS	CANCELACIONES	TRASPASOS	REVALUACION	SALDO AL	AL
	31-DIC-02					31-DIC-03					31-DIC-02	31-DIC-03
MOBILIARIO Y EQUIPO	5,697.7			(5,697.7)		4,953.6			(4,953.6)			
EQUIPO DE TRANSPORTE	1,513.1			(1,513.1)		1,460.2			(1,460.2)			
T O T A L E S	7,210.8	00	00	(7,210.8)	00	6,413.8	00	00	(6,413.8)	00	00	00

*D* - *Z d*

## FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA

### NOTAS Y COMENTARIOS A LA INFORMACION FINANCIERA

#### ENTIDAD

El Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Andrés Manuel López Obrador, mediante Oficios AMLOJGDF/060/01, AMLOJGDF/061/01 de fechas 1° de octubre del año 2001 y AMLOJGDF/072/01 de fecha 5 de diciembre del mismo año, instruyó la extinción del Fideicomiso Programa "Casa Propia" (FICAPRO), por lo que a partir de esas fechas se iniciaron los trabajos encaminados a preparar el Acta de Entrega-Recepción al Delegado Fiduciario Especial, Arquitecto David Ricardo Cervantes Peredo, quien fue designado por la Fiduciaria como tal, según consta en los testimonios notariales emitidos, llevándose a cabo la firma del Acta respectiva con fecha 31 de diciembre de 2001.

El FICAPRO durante el 2002 persiste únicamente como figura jurídica, es decir ya no cuenta con estructura ni personal, y para cumplir los eventos jurídicos-operativos que se encuentran actualmente en trámite, se cuenta con el apoyo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI).

Mediante Oficio No. AMLO/061/02 de fecha 15 de mayo de 2002, el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, instruyó al Secretario de Finanzas del D.F., para que realizara las acciones legales y administrativas necesarias para llevar a cabo la extinción del FICAPRO, vigilando siempre los intereses del Gobierno del D.F., en su calidad de Fideicomitente Único, así como los Fideicomisarios que en su caso existan, debiendo revertir a la Secretaría de Finanzas los bienes, derechos y obligaciones que integren el remanente del patrimonio del Fideicomiso, Dependencia que de inmediato los transmitirá al Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

A su vez, mediante Oficio No. SFDF/437/2002 de fecha 31 de mayo del 2002, la Secretaría de Finanzas en ejercicio de sus facultades y de conformidad con las instrucciones antes mencionadas, en apego a lo dispuesto en los Artículos 393-A y 393-B del Código Financiero

del Distrito Federal, hizo del conocimiento de la Dirección General del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., su voluntad de revocar el Contrato de Fideicomiso del FICAPRO, indicando que todos los derechos y obligaciones que integran el remanente del patrimonio del Fideicomiso deberá revertirse a dicha Dependencia.

Mediante Convenio de fecha 26 de febrero de 2003, el Fideicomitente y el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), en uso de sus facultades a ellos conferidas, acordaron designar y aceptar respectivamente, al INVI como cesionario a título gratuito y por ende

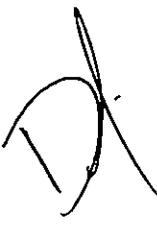
Causahabiente a título universal, de todas las acciones, bienes, derechos y obligaciones, derivadas de la calidad de Fideicomitente. La causahabencia universal convenida, designada y aceptada, surtirá efectos traslativos de dominio respecto de todos los conceptos referidos.

Asimismo, con fecha 18 de marzo de 2003 se celebró el Convenio de Extinción del Fideicomiso No. 842, denominado "Programa Casa Propia", y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con fecha 1° de abril del 2003, efectuando su protocolización ante Notario Público N° 153 del D.F., Lic. Jorge A. Sánchez Cordero Dávila, estableciéndose en su Cláusula Primera que de conformidad con lo que menciona el Artículo 392, fracción VI de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fideicomitente extingue el Fideicomiso N° 842, "Programa Casa Propia", constituido en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., como Institución Fiduciaria, y consecuentemente se da por terminada la gestión del Banco.

De conformidad con la Cláusula Segunda, la cual establece que en cumplimiento de las instrucciones giradas por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, mediante Oficio No. AMLO/061/02 de fecha 15 de mayo de 2002 y en atención a ello el Secretario de Finanzas mediante Oficio No. SFDF/437/2002 de fecha 31 de mayo del mismo año, así como a los acuerdos del Comité Técnico y con el

instrumento de cesión a título gratuito y por ende causahabiente a título universal celebrado entre el Fideicomitente y el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI); el Fiduciario por conducto del Delegado Fiduciario Especial del FICAPRO, entrega al Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), a título de propiedad, la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones del FICAPRO en relación a lo cual el Fideicomitente manifestó no tener inconveniente.

Con lo anterior se da por formalizada la extinción del FICAPRO, según consta en escritura pública N° 66,443 de fecha 18 de marzo de 2003.

  
012  
f

013

ESTADOS PRESUPUESTARIOS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
EJERCICIO INTEGRAL DEL PRESUPUESTO  
(MILES DE PESOS)

ER-03

C O N C E P T O	ORIGEN DE RECURSOS (DEVENGADOS)	INGRESOS (EFECTIVO)	C O N C E P T O	APLICACION DE RECURSOS (DEVENGADOS)	EGRESOS (EFECTIVO)
INGRESOS PROPIOS	362.3		GASTO PROGRAMABLE	12.6	
VENTA DE BIENES			CORRIENTE	12.6	
VENTA DE SERVICIOS			CAPITAL		
VENTA DE INVERSIONES FINANCIERAS	362.3		GASTO NO PROGRAMABLE		
INGRESOS DIVERSOS			EXCESO DE INGRESOS SOBRE EGRESOS		
APORTACIONES Y TRANSFERENCIAS DEL G.D.F. DE OPERACION			AUMENTOS DE ACTIVO	6,413.8	
DEPRECIACION			CAJA, BANCOS Y VALORES A CORTO PLAZO		
AMORTIZACION			CUENTAS POR COBRAR		
OTROS VIRTUALES			INVENTARIOS		
DISMINUCIONES DE ACTIVO	404,742.4		OTROS ACTIVOS CIRCULANTES		
CAJA, BANCOS Y VALORES A CORTO PLAZO	30,197.7		ACCS., VALS., CTAS. Y DOCTOS. POR COBRAR A LARGO PLAZO	6,413.8	
CUENTAS POR COBRAR	367,333.9		OTROS ACTIVOS FIJOS		
INVENTARIOS			REVALUACION DE ACTIVOS FIJOS		
OTROS ACTIVOS CIRCULANTES			DIFERIDO		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO			INTANGIBLE		
ACCS., VALS., CTAS. Y DOCTOS. POR COBRAR A LARGO PLAZO			DISMINUCIONES DE PASIVO	98,298.0	
OTROS ACTIVOS FIJOS	7,210.8		DESENDEUDAMIENTO NETO		
DIFERIDO			FINANCIAMIENTO DOCUMENTADO BRUTO		
AUMENTOS DE PASIVO			MENOS AMORTIZACION DE LA DEUDA DOCUMENTADA		
ENDEUDAMIENTO NETO			CREDITOS NO DOCUMENTADOS	95,598.4	
FINANCIAMIENTO DOCUMENTADO BRUTO			PROVISIONES	699.8	
MENOS AMORTIZACION DE LA DEUDA DOCUMENTADA			CREDITOS DIFERIDOS		
CREDITOS NO DOCUMENTADOS			DISMINUCIONES DE CAPITAL / PATRIMONIO	302,380.3	
PROVISIONES			APORT. Y TRANSF. DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL		
CREDITOS DIFERIDOS			RESERVAS DE CAPITAL		
AUMENTOS DE CAPITAL / PATRIMONIO			RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	302,380.3	
APORT. Y TRANSF. DEL GOB. DEL D.F. CAPITALIZABLES			OTROS		
SUPERAVIT POR REVALUACION DE ACTIVOS			OPERACIONES AJENAS		
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES					
OTROS					
OPERACIONES AJENAS					
T O T A L E S	405,104.7	0.0	T O T A L E S	405,104.7	0.0

014

ESTADOS PRESUPUESTARIOS DEL SECTOR PARAESTATAL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA  
EJERCICIO PROGRAMATICO DEL PRESUPUESTO  
(MILES DE PESOS)

ER-04

C O N C E P T O	DEVENGADO		FLUJO DE EFECTIVO	
	ORIGINAL	EJERCIDO	ORIGINAL	EJERCIDO
GASTO CORRIENTE		12.6		
SERVICIOS PERSONALES				
MATERIALES Y SUMINISTROS				
SERVICIOS GENERALES		12.6		
AYUDAS, SUBSIDIOS Y TRANSFERENCIAS				
EROGACIONES EXTRAORDINARIAS				
GASTO DE CAPITAL				
BIENES MUEBLES E INMUEBLES				
OBRA PUBLICAS				
INVERSIONES FINANCIERAS Y OTRAS EROGACIONES				
EROGACIONES EXTRAORDINARIAS				
SUMA GASTO PROGRAMABLE		12.6		
NO PROGRAMABLE				
ESTADO DE RESULTADOS				
DEPRECIACION				
AMORTIZACION				
INTERESES, COMISIONES Y GASTOS DE LA DEUDA				
INTERNOS				
EXTERNOS				
CAMBIOS				
RESERVAS				
IMPUESTOS				
OTROS				
AUMENTOS DE ACTIVO		6,413.8		
DISMINUCIONES DE PASIVO		96,298.0		
DISMINUCIONES DE CAPITAL O PATRIMONIO		302,380.3		
OTROS				
OPERACIONES AJENAS				
AMORTIZACION DE LA DEUDA DOCUMENTADA				
INTERNA				
EXTERNA				
EXCESO DE INGRESOS SOBRE EGRESOS				
SUMA GASTO NO PROGRAMABLE		405,092.1		
T O T A L E S	0.0	405,104.7	0.0	0.0

**A LA CONTRALORÍA GENERAL DEL  
DISTRITO FEDERAL**

**AL DELEGADO FIDUCIARIO ESPECIAL DEL  
FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA (FICAPRO)**

Hemos examinado los estados de situación financiera del Fideicomiso Programa Casa Propia "FICAPRO" al 18 de marzo de 2003 (fecha de extinción) y al 31 de diciembre de 2002, y los estados de resultados y de variaciones en el patrimonio, que les son relativos, por el período del 1º de enero al 18 de marzo de 2003 y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2002. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración del Fideicomiso. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes fueron realizados de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que la auditoría sea planeada y realizada de tal manera que permita obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes, y de que están preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. La auditoría consiste en el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones de los estados financieros; asimismo, incluye la evaluación de las bases de contabilidad utilizadas y que son las aplicables a una Entidad de Proceso de Desincorporación por Extinción, de las estimaciones significativas efectuadas por la administración y de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que nuestros exámenes proporcionan una base razonable para sustentar nuestra opinión.

Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, el proceso de extinción del Fideicomiso fue aprobado por su Comité Técnico y de Distribución de Fondos, y con fecha 15 de mayo de 2002, el Gobierno del Distrito Federal mediante Oficio AMLO/062/02 instruyó a la Secretaría de Finanzas (Fideicomitente Único del Fideicomiso) realizar las acciones legales y administrativas necesarias para la extinción. Consecuentemente el Fideicomiso dejó de tener estructura orgánica, liquidó a todo su personal y cerró sus actividades. El Fideicomiso quedó finalmente extinguido el 18 de marzo de 2003 y en esa fecha se entregaron y transfirieron a título gratuito todos los bienes, derechos y obligaciones (activos y pasivos) al Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

# GARCIA CEPEDA & ASOCIADOS, S. C.

CONTADORES PUBLICOS Y CONSULTORES

Debido a lo anterior, los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con las bases contables aplicables a una Entidad sujeta a Proceso de Desincorporación por Extinción. El efecto final que resultó por la transferencia a título gratuito del activo neto fue por un importe de \$285,380,374 el cual se cargó directamente al patrimonio. Adicionalmente a la transferencia antes mencionada, durante 2002 y por el periodo del 1º de enero al 18 de marzo de 2003, el Fideicomiso efectuó reintegros patrimoniales en efectivo a la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, por un importe de \$27,000,000 los cuales se registraron con cargo al patrimonio.

Los estados financieros adjuntos no incluyen el estado de cambios en la situación financiera por considerar que este ya no resulta necesario para los fines de extinción del Fideicomiso.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Programa Casa Propia al 18 de marzo de 2003 y al 31 de diciembre de 2002 y los resultados de sus operaciones y las variaciones en el patrimonio, por los periodos comprendidos del 1º de enero al 18 de marzo de 2003 y por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2002, de conformidad con las bases contables aplicables a una Entidad sujeta Proceso de Desincorporación por Extinción.

Atentamente

GARCÍA CEPEDA & ASOCIADOS, S.C.

  
C.P.C. Eduardo García Cepeda G.

México, D.F., septiembre 30 de 2003.

## FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA (FICAPRO)

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 18 DE MARZO DE 2003 (FECHA DE EXTINCIÓN) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002  
(CIFRAS EN PESOS)**

### ACTIVO

	2003	2002
Efectivo en bancos para pago de pasivos (Nota 3)	\$ 0	\$ 3,556,206
Efectivo en bancos para reintegro de Patrimonio al D. F. (Nota 4)	0	17,000,000
Activos a Transferir (Nota 5)	377,507,457	377,772,430
Suma el Activo	377,507,457	398,328,636
Menos: Provisión para dejar el Activo a su valor neto de realización (Nota 6)	(285,380,374)	(285,030,643)
Suma el Activo Neto	92,127,083	113,297,993
Menos: Activo Neto Transferido	(92,127,083)	0
Total Activo	0	113,297,993

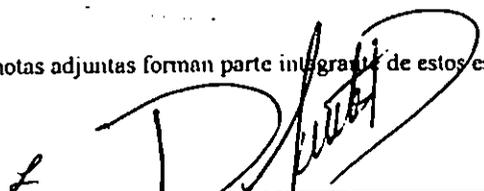
### PASIVO

Pasivo a erogar en 2003 (Nota 3)	0	3,556,206
Pasivos a Transferir (Nota 7)	92,127,083	92,741,787
Pasivo Transferido	(92,127,083)	
Total Pasivo	0	96,297,993

### PATRIMONIO

Patrimonio	243,991,953	260,991,953
Superávit por revaluación	491,842	491,842
Remanente de Ejercicios Anteriores	40,546,848	48,320,502
Remanente (Déficit) del Ejercicio	349,731	(7,773,654)
Déficit por la Transferencia a Título Gratuito (Nota 6)	(285,380,374)	(285,030,643)
Patrimonio Neto a Reintegrar	0	17,000,000
Total Pasivo y Patrimonio	\$ 0	\$ 113,297,993

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros

  
 Arq. David Ricardo Cervantes Peredo  
 Delegado Fiduciario Especial del FICAPRO  
 En funciones a partir del 1° de enero de 2002

## FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA (FICAPRO)

### ESTADOS DE RESULTADOS POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1° DE ENERO AL 18 DE MARZO DE 2003 (FECHA DE EXTINCIÓN) Y POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002 (CIFRAS EN PESOS)

	2003	2002
<b>INGRESOS</b>		
Intereses por créditos	\$ 0	\$ 150,235
Otros ingresos	0	36,602
	0	186,837
 <b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Emolumentos y otras prestaciones	0	1,769,797
Gastos de administración	0	2,371,754
Honorarios	0	2,129,020
Comisiones por manejo de cartera	0	
Depreciaciones y amortizaciones	0	136,670
	0	6,407,241
Déficit de operación	0	(6,220,404)
 Productos financieros, neto (Nota 8)	361,204	1,584,401
Otros gastos, neto (Nota 9)	115	2,717,111
Remanente (Déficit) del ejercicio antes de partidas especiales	361,089	(7,353,114)
Partidas especiales por depuración, neto (Nota 10)	11,358	420,540
Remanente (Déficit) del ejercicio	\$ 349,731	\$ (7,773,654)

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Arq. David Ricardo Cervantes Peredo  
 Delegado Fiduciario Especial del FICAPRO  
 En funciones a partir del 1° de enero de 2002

## FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA (FICAPRO)

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO  
 POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1º DE ENERO AL 18 DE MARZO DE 2003 (FECHA DE EXTINCIÓN)  
 Y POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002  
 (CIFRAS EN PESOS)

	<u>PATRIMONIO</u>	<u>SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN</u>	<u>REMANENTE DE EJERCICIOS ANTERIORES</u>	<u>REMANENTE (DÉFICIT) DEL EJERCICIO</u>	<u>DÉFICIT POR LA TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO</u>	<u>TOTAL PATRIMONIO</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2001	\$ 270,975,211	\$ 425,805	\$ 55,722,722	\$ (7,402,220)		\$ 319,721,518
Traspaso del déficit de 2001			(7,402,220)	7,402,220		0
Otras aportaciones del Gobierno del Distrito Federal	16,742					16,742
Incremento neto a la revaluación		66,037				66,037
Reintegro de recursos al Fideicomitente	(10,000,000)					(10,000,000)
Déficit del ejercicio 2002				(7,773,654)		(7,773,654)
Provisión para reconocer la Transferencia a Título Gratuito					(285,030,643)	(285,030,643)
Saldos al 31 de diciembre de 2002	<u>260,991,953</u>	<u>491,842</u>	<u>48,320,502</u>	<u>(7,773,654)</u>	<u>(285,030,643)</u>	<u>17,000,000</u>
Traspaso del déficit de 2002			(7,773,654)	7,773,654		0
Reintegro al Fideicomitente	(17,000,000)					(17,000,000)
Remanente del ejercicio 2003				349,731		349,731
Ajuste por resultados del ejercicio					(349,731)	(349,731)
Saldos al 18 de marzo de 2003	<u>\$ 243,991,953</u>	<u>\$ 491,842</u>	<u>\$ 40,546,848</u>	<u>\$ 349,731</u>	<u>\$ (285,380,374)</u>	<u>\$ 0</u>

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros

Arq. David Ricardo Cervantes Peredo  
 Delegado Judicario Especial del FICAPRO  
 En funciones a partir del 1º de enero de 2002

## **FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA (FICAPRO)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 18 DE MARZO DEL 2003 (FECHA DE EXTINCIÓN) Y AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 (CIFRAS EN PESOS)**

#### **1.- CONSTITUCIÓN, OBJETO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD.**

##### **a) Constitución y objeto.-**

El Fideicomiso Programa " Casa Propia " (FICAPRO) se constituyó mediante contrato suscrito con fecha 29 de octubre de 1990, figurando como Fideicomitente el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Programación y Presupuesto, actualmente Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en su carácter de Fideicomitente Único de la Administración Pública Centralizada, y como Fiduciario el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS).

EL objetivo del Fideicomiso consistió en coadyuvar a la resolución de la problemática del sector inquilinario, principalmente de aquella población de bajos ingresos y de inquilinos sujetos al régimen de rentas congeladas para que cuenten con una vivienda digna, con espacios y servicios adecuados y seguridad jurídica en su tenencia, manteniendo como compromiso una política social integral e igualando las oportunidades en el acceso a la vivienda en beneficio de los grupos marginados al menor costo social y económico posible; lo anterior mediante la promoción, intermediación y otorgamiento de créditos con diversos tipos de garantías para la adquisición en propiedad de las viviendas en renta o locales comerciales integrados a éstas a favor de los beneficiarios del programa, incluyendo su escrituración y los demás gastos relativos, así como para la adquisición de edificios con viviendas destinadas al sector inquilinario y de vecindades en evidente estado de deterioro que ameriten rehabilitación total o parcial a favor de sus inquilinos, realizando los actos necesarios para su efecto.

##### **b) Situación actual.-**

A la fecha ya ha sido definida la naturaleza jurídica del Fideicomiso en cuanto al ámbito de su adscripción, ya que con fecha 14 de septiembre de 2001 se firmó el Convenio mediante el cual se modificó el Contrato de Fideicomiso Original N° 315 para sustituir como Fideicomitente Único en el Fideicomiso referido a la Secretaría de Programación y Presupuesto, actualmente Secretaría de Hacienda y Crédito Público por

la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal, derivado de la entrada en vigor del "Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, de la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, de la Ley de Expropiación y de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de diciembre de 1997, aunado a que desde el inicio de la Administración Pública del Gobierno del Distrito Federal, el FICAPRO ha estado sectorizado a la misma, incluyéndose anualmente en los Decretos de Presupuestos de Egresos como una Entidad Paraestatal del Gobierno Local.

c) Extinción del Fideicomiso.-

Asimismo, conforme a las políticas dictadas por el Gobierno del Distrito Federal y como se ha dejado constancia en diversas sesiones del Comité Técnico y de Distribución de Fondos, derivado de la creación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), se acordó la extinción del Fideicomiso Programa "Casa Propia", por tener dicho Instituto las mismas facultades y funciones que el FICAPRO, razón por la cual con la finalidad de reflejar valores netos de realización de los activos y liquidación de los pasivos, a partir del 2000 se vinieron realizando algunos trabajos de depuración de cuentas, sin lograrse dicha depuración al 100%, ya que posteriormente se acordó que será el INVI como Causahabiente del Fideicomiso, quien se encargue de dar seguimiento a los trabajos de depuración y observaciones que emitan las instancias fiscalizadoras a fin de poder determinar los valores reales de los activos y pasivos a registrar por el INVI con motivo de la transferencia a título gratuito que se menciona mas adelante.

El Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Andrés Manuel López Obrador, mediante Oficios AMLOJGDF/060/01, AMLOJGDF/061/01 de fechas 1º de octubre del año 2001 y AMLOJGDF/072/01 de fecha 5 de diciembre del mismo año, instruyó la extinción del Fideicomiso Programa Casa Propia (FICAPRO), por lo que a partir de esas fechas se iniciaron los trabajos encaminados a preparar el Acta de Entrega-Recepción al Delegado Fiduciario Especial, Arquitecto David Ricardo Cervantes Peredo, quien fue designado por la Fiduciaria como tal según consta en los testimonios notariales emitidos, llevándose a cabo la firma del Acta respectiva con fecha 31 de diciembre de 2001.

El FICAPRO durante el 2002 persiste únicamente como figura jurídica, es decir ya no cuenta con estructura ni personal, y para cumplir los eventos jurídicos-operativos que se encuentran actualmente en trámite, se cuenta con el apoyo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI).

Mediante Oficio N° AMLO/061/2002 de fecha 15 de mayo de 2002, el Jefe de Gobierno del D.F., instruyó al Secretario de Finanzas del D.F., para que realizara las acciones legales y administrativas necesarias para llevar a cabo la extinción del FICAPRO, vigilando siempre los intereses del Gobierno del Distrito Federal en su calidad de Fideicomitente Único, así como de los Fideicomisarios que en su caso existan, debiendo revertir a la Secretaría de Finanzas los bienes, derechos y

obligaciones que integren el remanente del patrimonio del Fideicomiso, Dependencia que de inmediato los transmitirá al Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

A su vez, mediante Oficio N° SFDF/437/2002 de fecha 31 de mayo de 2002, la Secretaría de Finanzas en el ejercicio de sus facultades y de conformidad con las instrucciones antes mencionadas, en apego a lo dispuesto en los Artículos 393-A y 393-B del Código Financiero del Distrito Federal, hizo del conocimiento de la Dirección General del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., su voluntad de revocar el Contrato de Fideicomiso del FICAPRO, indicando que todos los derechos y obligaciones que integran el remanente del patrimonio del Fideicomiso deberá revertirse a dicha Dependencia.

Mediante Convenio de fecha 26 de febrero de 2003, el Fideicomitente y el INVI, en uso de sus facultades a ellos conferidas, acordaron designar y aceptar respectivamente, al INVI como cesionario a título gratuito y por ende causahabiente a título universal, de todas las acciones, bienes, derechos y obligaciones, derivadas de la calidad de Fideicomitente. La causahabencia universal convenida, designada y aceptada, surtirá efectos traslativos de dominio respecto de todos los conceptos referidos.

Asimismo, con fecha 18 de marzo de 2003 se celebró el Convenio de Extinción del Fideicomiso N° 842, denominado "Programa Casa Propia", y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, con fecha 1° de abril del 2003, efectuando su protocolización ante Notario Público N° 153 del D.F., Lic. Jorge A. Sánchez Cordero Dávila, estableciéndose en su Cláusula Primera que de conformidad con lo establecido en el Artículo 392, fracción VI de la Ley de Título y Operaciones de Crédito, el Fideicomitente extingue el Fideicomiso N° 842, "Programa Casa Propia", constituido en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C., como Institución Fiduciaria, y consecuentemente se da por terminada la gestión del Banco.

De conformidad con la Cláusula Segunda, la cual establece que en cumplimiento de las instrucciones giradas por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, mediante Oficio N° AMLO/061/2002 de fecha 15 de mayo de 2002 y en atención a ello el Secretario de Finanzas mediante Oficio N° SFDF/437/2002 de fecha 31 de mayo del mismo año, así como a los acuerdos del Comité Técnico y con el instrumento de cesión a título gratuito y por ende causahabiente a título universal celebrado entre el Fideicomitente y el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI); el Fiduciario por conducto del Delegado Fiduciario Especial del FICAPRO, entrega al INVI, a título de propiedad, la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones del FICAPRO, en relación a lo cual el Fideicomitente manifestó no tener inconveniente

Las entregas a que se refiere la Cláusula Segunda, se formalizaron mediante el Acta de Entrega-Recepción con sus anexos, suscritas por el Delegado Fiduciario Especial del FICAPRO y el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI).

Cabe mencionar que dentro de las principales obligaciones adquiridas por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), se encuentran las siguientes:

- Solventar sin excepción las observaciones emanadas de la auditoría de estados financieros al 31 de diciembre de 2002 y por el periodo del 1° de enero al 18 de marzo del 2003.
- Solventar las observaciones de auditoría formuladas por la Contraloría General del Gobierno del Distrito Federal, con motivo de las revisiones que dicha autoridad fiscalizadora haya realizado al FICAPRO.
- Dar de baja al FICAPRO en el Registro Público de la Administración Pública del Distrito Federal.
- Gestionar ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, el cambio de titular de los propios bienes, derechos y obligaciones recibido con motivo de la extinción del FICAPRO, así como a formalizar en escritura pública la transmisión de propiedad de los mismos.

Con lo anterior se da por formalizada la extinción del FICAPRO, según consta en escritura pública N° 66,443 de fecha 18 de marzo de 2003.

## 2.-PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

### a) Reconocimiento de los efectos para dejar los Activos a su valor neto de realización.-

Como resultado de lo antes mencionado el Fideicomiso cambió su base de contabilización a partir del ejercicio 2002 de la de negocio en marcha a la de Principios de Contabilidad Aplicables a Entidades en Extinción. Consecuentemente en el 2002 se creó una Provisión para reconocer el efecto que resulta por la Transferencia a Título Gratuito del Activo neto, dicha Provisión se creó con cargo al Patrimonio.

### b) Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera.

Como Entidad Gubernamental sujeta a disposiciones y reglamentaciones específicas, para los efectos del reconocimiento de la inflación en la información financiera debe apegarse a la Circular Técnica NIF-06 BIS, emitida conjuntamente por las Secretarías de la Función Pública y de Hacienda y Crédito Público y ratificada por la Secretaría de Finanzas y la Contraloría General del Gobierno del Distrito Federal.

En el apartado D de esta Circular, destinado a las Entidades Paraestatales con fines no lucrativos, se establece que se revaluarán el rubro de Inventarios y los renglones de Activo Fijo identificados como Inmuebles, Planta, Maquinaria, Mobiliario y Equipo, así como aquellas otras inversiones en fase de proyección o construcción, asimismo, los Cargos Diferidos, la Depreciación y/o Amortización acumuladas y la del ejercicio; por consiguiente, no es aplicable el Boletín B-10 "Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera", emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C., con el cual la citada Circular difiere básicamente en la no

actualización del Costo de Ventas, de las cuentas que integran el Patrimonio y el Costo Integral de Financiamiento.

El monto de la actualización se registra en la cuenta de patrimonio denominada Superávit por Revaluación.

c) Efectivo en bancos

Las inversiones están representadas por valores negociables que se expresan a su costo de adquisición, el cual es similar al valor de mercado.

d) Inmuebles adjudicados.-

Se trata de terrenos que son propiedad del FICAPRO por compraventa en algunos casos y por donación a título oneroso por parte de las autoridades del Distrito Federal en su mayoría.

Todos estos inmuebles se encuentran registrados al costo de adquisición en el caso de los primeros y al importe del avalúo consignado en el contrato de donación onerosa en el caso de los segundos, y debido a que están comprometidos para el otorgamiento de futuros créditos, no se consideran para la aplicación de la circular técnica NIF-06 BIS.

e) Mobiliario y equipo.-

Los activos que integran estos rubros se encuentran registrados a su valor histórico original.

Por lo que se refiere a la depreciación de estos bienes, ésta se inicia en el año de su adquisición utilizando el método de línea recta conforme a las siguientes tasas anuales:

Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de cómputo	30 y 25%
Equipo de transporte	20 y 25%

f) Aportaciones del Gobierno del Distrito Federal.-

Las aportaciones efectuadas por el Gobierno del Distrito Federal para inversión física (bienes muebles e inmuebles y obra pública) se consideraron hasta 2001 como aportación patrimonial y las aportaciones para gasto corriente se presentan como ingreso en el estado de resultados. Actualmente no se han tenido aportaciones, manejando su gasto corriente con ingresos propios proveniente de la recuperación de cartera.

### 3.- EFECTIVO EN BANCOS PARA PAGO DE PASIVOS.-

El efectivo en bancos para pago de pasivos representa el recurso que el Fideicomiso utilizó en el ejercicio 2003 para pago de diversos conceptos de servicios y otros, los cuales no se incluyen en el rubro de activos a transferir, ya que corresponden a una obligación de pago devengada al 31 de diciembre de 2002, mismos que se incluyeron dentro del pasivo circulante de la Cuenta Pública del mismo año.

<u>Proveedor</u>	<u>2002</u>
Hidrosina Plus, S.A. de C.V.	\$ 6,109
FIDERE III	612,207
Mantenimiento de vehículos	2,648
Proyecto Gabriel Leyva N° 11 Jacobo Cojab	2'800,000
Banobras, S.N.C.	104,657
Retención I.S.R.	30,585
	<u>\$ 3'556,206</u>

### 4.- EFECTIVO EN BANCOS PARA REINTEGRO DE PATRIMONIO AL DISTRITO FEDERAL.-

El efectivo en bancos para reintegro de Patrimonio al Gobierno del Distrito Federal a través de la Secretaría de Finanzas en su carácter de Fideicomitente Único por importe de \$17'000,000 fue reintegrado por el Fideicomiso en el 2003 y se encuentra sustentado con recibo de entero N° 196313-Bis que emitió la Secretaría mencionada.

### 5.- ACTIVOS A TRANSFERIR.-

Este rubro se conforma de aquellos activos que no se incluyen en las Notas 4 y 5 que anteceden y se integra como sigue:

<u>Activo a transferir</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Efectivo en bancos	\$ 142	\$ 9'641,535
Deudores diversos	314'357,107	304'980,687
Pagos anticipados	22,877	22,877
Inmuebles adjudicados	62'330,436	62'330,436
Mobiliario y Equipo, neto	796,895	796,895
	<u>\$ 377'507,457</u>	<u>\$ 377'772,430</u>

Cabe mencionar, que el rubro de Deudores Diversos al 18 de marzo de 2003, se integra de Créditos otorgados por el Fideicomiso que se encuentran en proceso de recuperación por parte del FIDERE III, por importe de \$60'569,907 el cual estará sujeto a los cambios que se presenten con motivo de la conversión al sistema Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) durante el 2003. Por lo anterior, será necesario que el INVI como Causahabiente del FICAPRO sea quien se encargue de dar continuidad a los trabajos de conversión de la cartera y asegurarse que los saldos reportados por el FIDERE sean conciliados mes a mes con lo que reconozca el INVI como transferencia de cartera a título gratuito.

Asimismo, la Subcuenta denominada "Diversos", que reporta un saldo de \$220'852,185 representa las erogaciones que realizó el FICAPRO derivado de los créditos otorgados, cuya conclusión se hará al momento de su individualización y corresponde a erogaciones efectuadas por cuenta de los acreditados, tales como: estimación de obras, gastos técnicos, notariales, fiduciarios, etc. y otros inherentes a la adquisición de predios y/o edificaciones. Es de resaltar que esta subcuenta prácticamente no ha presentado cambios desde el 2000, por lo que requerirá de efectuarse trabajo de depuración y continuidad de los trabajos de individualización de créditos, ya que entre mayor sea el tiempo para llevar a cabo estas acciones, en la misma medida se difiere la posibilidad de recuperación de cartera.

Es de resaltar que dentro de estas subcuentas se contempla un importe de \$22'151,106 correspondiente a recursos en efectivo que en principio se reintegrarían al Fideicomitente, sin embargo actualmente dichos recursos se encuentran en poder del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI).

También en este rubro se agrupan otras subcuentas denominadas, "Prestamos con Garantía Inmobiliaria" por \$22'439,681; "Crédito Simple o en Cuenta Corriente" por \$2'717,566 que representan créditos otorgados que a la fecha prácticamente permanecen sin cambios desde el 2001. La primera presenta problemáticas de recuperación de cartera, es decir, esta ya no pudo continuarse realizando por el FIDERE y la segunda corresponde a créditos otorgados por el FICAPRO para la adquisición de suelo que presentan problemáticas de oportunidad para llevar a cabo la escrituración y correspondiente recuperación a través del FIDERE; aunado a que se tendrán que efectuar trabajos que determinen el valor de los créditos que serán factibles de recuperarse.

Existe también la subcuenta denominada "Anticipos", la cual corresponde a entrega de recursos anticipada, que en algún momento se otorgaron a las Constructoras encargadas de realizar la construcción de los proyectos financiados por el FICAPRO, la cual reporta un saldo de \$5'741,256, sin embargo requerirá de depuración ya que a la fecha no ha sido trabajada para aplicar los anticipos otorgados contra los finiquitos financieros que deriven de la individualización de créditos pendientes.

El resto de subcuentas que integran el saldo, corresponden a documentos por cobrar, ministraciones para gastos no comprobados y préstamos al personal, las cuales suman

un importe de \$2'036,512, que será necesario efectuar seguimiento para determinar su grado de posibilidad de recuperación, ya que provienen de años anteriores.

**6.- PROVISIÓN PARA DEJAR EL ACTIVO A SU VALOR NETO DE REALIZACIÓN.-**

La Provisión mencionada se integra como sigue:

<b>Provisión para dejar el activo a su valor neto de realización</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Activos a transferir	\$ 377'507,457	\$ 377'772,430
Pasivos a transferir	92'127,083	92'741,787
	<u>\$ 285'380,374</u>	<u>\$ 285'030,643</u>

El incremento que refleja la Provisión para dejar el Activo a su valor neto de realización, se debe a que durante 2003, se presentaron algunos movimientos que vinieron a disminuir algunos activos y pasivos a transferir.

**7.- PASIVOS A TRANSFERIR.-**

<b>Pasivo a transferir</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Proveedores	\$ (612,207)	\$ 0
Impuestos y Derechos por Pagar	33'948,947	34'018,989
Depósitos de Inquilinos por aplicar	37'768,928	37'768,928
Acreedores diversos	18'856,648	18'789,103
Reserva de pasivo	5,780	5,780
Entidades financieras del país	297,116	297,116
Documentos y Cuentas por pagar	943,898	943,898
Préstamos obtenidos por otros fondos	917,973	917,973
	<u>\$ 92'127,083</u>	<u>\$ 92'741,787</u>

**8.- PRODUCTOS FINANCIEROS, NETO.-**

El saldo de esta cuenta se integra como sigue:

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Rendimientos bancarios	\$ 362,320	\$ 1'587,426
Comisiones bancarias	(1,116)	(3,025)
	<u>\$ 361,204</u>	<u>\$ 1'584,401</u>

9.- OTROS GASTOS, NETO.-

El saldo de este rubro se integra como sigue:

<u>Otros gastos</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Descuentos por recuperación de cartera	\$ 0	\$ 2'541,440
IVA sobre comisión FIDERE	0	198,826
Comisiones cobradas	115	0
	<u>\$ 115</u>	<u>\$ 2'740,266</u>
 <u>Otros productos</u> 		
Intereses de la recuperación	\$ 0	\$ 23,155
	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 23,155</u>
	<u>\$ 115</u>	<u>\$ 2'717,111</u>

10.- PARTIDAS ESPECIALES POR DEPURACIÓN.-

Este importe deriva del pago de comisiones sobre recuperación de carteras que no fueron provisionadas en el ejercicio correspondiente, por falta de comprobación oportuna, así como, por pagos del Impuesto del 2% sobre Nóminas de los ejercicios 2000 y 2001 que derivaron de los trabajos de regularización de este impuesto llevado a cabo por un Despacho Externo encargado de efectuar el recálculo de las bases del impuesto mencionado.

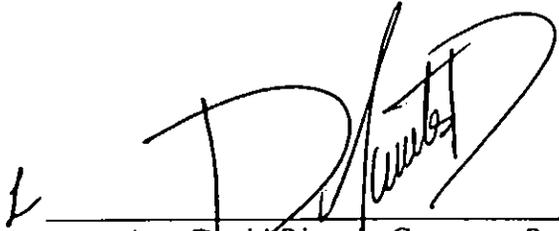
Lo anterior se integra como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Comisiones por recuperación de cartera	\$ 0	\$ 85,124
Pagos complementarios de 2% Nóminas	0	335,416
Otros	11,358	0
	<u>\$ 11,358</u>	<u>\$ 420,540</u>

## 11.- RÉGIMEN FISCAL.

En virtud de que el Fideicomiso no tiene designados Fideicomisarios, se entiende que las obligaciones fiscales que debe cumplir el Fiduciario son por cuenta del Fideicomitente, según lo establecido en el Artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, primero y segundo párrafos, carácter que oficialmente le corresponde a la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal, por lo cual el Fideicomiso se rige por el Título III de las Personas Morales no Contribuyentes, de acuerdo a los artículos 68 primer párrafo y 73, primero y segundo párrafos, con las únicas obligaciones de retener y enterar el impuesto y exigir la documentación que reúna requisitos fiscales cuando efectúe pagos a terceros.

Estas notas son parte integrante de los estados financieros adjuntos.

  
Arq. David Ricardo Cervantes Peredo  
Delegado Fiduciario Especial del FICAPRO  
En funciones a partir del 1º de enero de 2002 