

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) NOTAS DE DESGLOSE

I) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activo

**Efectivo y Equivalentes**

Esta cuenta presenta un saldo de \$42'614,037, el cual está integrado por las siguientes cuentas:

Efectivo

Presenta un saldo de \$6,500 el cual representa los recursos asignados al personal para cubrir gastos menores, así como dar cambio a los beneficiarios que se presentan a hacer sus pagos en las cajas receptoras de pagos.

Bancos/Tesorería

El saldo de \$11'976,211 representa el importe en efectivo en los bancos depositarios.

Inversiones temporales

Monto disponible en cuentas de inversión. El monto por \$30'557,323 está invertido en mesa de dinero y se tiene con vencimiento a la vista.

Depósitos de fondos de terceros presenta un saldo de \$74,003

**Derechos a recibir Efectivo y Equivalentes y Bienes o Servicios a Recibir**

Esta cuenta presenta un saldo de \$625'561,464, está integrado de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar a corto plazo

Es el importe pendiente de recuperar por la venta de lotes con servicios al público en general, a desarrolladores de vivienda, por la venta de viviendas, así como saldo por recuperar de los créditos fonhapo y mejoramiento de vivienda. El monto registrado en esta cuenta corresponde al capital, no incluye financiamiento. Esta partida se integra de la siguiente manera:

	Saldo al 1° de ene de 2016	Saldo al 31 de dic de 2016	Variación
	318,650,672	309,918,897	-8,731,775
Lotes desarrolladores	91,102,154	123,076,447	31,974,293
Vivienda	76,129,936	72,196,542	-3,933,394
Créditos FONHAPO	20,553,009	20,475,379	-77,630
Mejoramiento vivienda	55,601,897	55,434,146	-167,751
Subsidios y Subvenciones	0	3,256,143	3,256,143
	<b>562,037,668</b>	<b>584,357,554</b>	<b>22,319,886</b>

Lotes: El saldo por \$309'918,897 representa el 53% del total de la cuenta, y corresponde a la asignación de lotes en los Municipios de Victoria, Altamira, Reynosa y Matamoros.

Lotes desarrolladores: El saldo por \$123'076,447 representa el 21% del total de la cuenta y se origina por la venta de lotes a los desarrolladores de vivienda en los Fraccionamientos Todos por Tamaulipas y Familias Fuertes.

Viviendas: El saldo de \$72'196,542 representa el 12% del total de la cuenta, el cual corresponde a asignaciones de viviendas en los Municipios de Victoria, Reynosa y Matamoros.

Créditos Fonhapo: El saldo de \$20, 475,378 representa el 3% del total de la cuenta los cuales corresponden a créditos hipotecarios otorgados durante el ejercicio 2007 y 2003 y créditos a la palabra otorgados en los años 1990 a 1995.

Mejoramiento de vivienda: el saldo de esta por \$55, 434,146 representa el 9% del total de la cuenta el cual corresponde principalmente a créditos de materiales.

Subsidios y Subvenciones: El saldo de \$3'256,143 representa los adeudos que tiene la Secretaria de Finanzas con el Instituto al 31 de diciembre por lo siguiente:

- El importe de \$193,373 representa a la cobranza que realiza la Oficina Fiscal en el Municipio de Hidalgo Tam.
- El importe de \$3'062,770 representa a los Subsidios de Gastos de Funcionamiento del ejercicio 2016 que al 31 de diciembre adeuda a este Instituto.

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

El importe de \$41'203,910 representa recursos entregados al personal como gastos a comprobar para el desarrollo de algún trabajo o comisión específica, anticipo a cuenta de sueldos, anticipo de mandantes.

La cuenta de gastos a comprobar presenta un saldo de \$253 (Guillermo Casanova del Ángel) el cual se debe a recursos entregados a personal para el desarrollo de algún trabajo o comisión específica y que aún no se ha comprobado.

Mandantes presenta un saldo de \$40'852,763 el cual se debe principalmente a anticipos otorgados a personas que tienen contratos de mandatos con este Instituto, los cuales se cancelan cuando se recuperan los saldos de los lotes vendidos. Otros deudores presentan un saldo de \$349,283

Subsidios al empleo efectivo presenta un saldo de \$1,611 el cual corresponde a contribuciones por recuperar en la siguiente declaración.

#### **Derechos a recibir bienes o servicios**

Anticipo a proveedores por adquisición de bienes y prestación de servicios a corto plazo.

Esta cuenta presenta un saldo de \$441,555 y no presentó movimientos.

Anticipo a proveedores por adquisición de bienes inmuebles u muebles a corto plazo.

Esta cuenta presenta un saldo de \$17,093 el cual corresponde al anticipo de Gabriel Soberón Palacios.



Anticipo a contratistas por obras públicas:

Esta cuenta presenta un saldo de \$1'674,843 y su saldo representa principalmente los anticipos otorgados por contratos de obra.

Nombre	Concepto	Importe
Arjo Construcciones S.A de C.V.	Anticipo contrato construcción de pisos	49,498
Constructora Hernández Caballero	Anticipo contrato construcción de pisos	28,638
Construcciones Industriales del puerto	Anticipo a cuenta de factura	75,492
Construcciones y maquinarias de victoria	Anticipo introducción de línea de agua	169,441
Juan Manuel Gómez Esparza	Anticipo contrato SOP-IE-ITAVU-035-16	399,655
Luis Alfonso Aguilar Medrano	Anticipo contrato construcción pisos	114,496
Proyectos 71 S. de R.L	Anticipo contrato construcción de pisos	111,177
Proyectos e instalaciones eléctricas Moniet	Anticipo contrato instalación eléctrica	707,704
Soluciones inteligentes de construcción	Anticipo contrato construcción de pisos	18,742
<b>Total</b>		<b>1,674,843</b>

**Almacén**

Almacén de materiales y suministros.

Es el valor de material que se encuentra depositado en el almacén propiedad del organismo y corresponde a material eléctrico con valor de \$80,721 y material hidráulico \$189,988, los que están registrados a valor histórico. Este material se compró para utilizarse en una obra que finalmente no se llevó a cabo.

**Bienes Disponibles para su Transformación o Consumo (inventarios)**

Inversiones Financieras  
Títulos y valores a largo plazo.

Valor de las acciones propiedad del organismo, que nos dan derecho o participaciones en alguna empresa. Las cuales son Canal Intracostero Tamaulipas \$87,500, Servicios Aeroportuarios de Tamaulipas \$500 y Puerto Aéreo de Soto la Marina \$10,000

**Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles**

Terrenos

El saldo por \$2'545,406 representa el valor del terreno de oficinas centrales propiedad del organismo. Este consta de 6,400 m2 y fue donado por el Gobierno del Estado de Tamaulipas, mediante decreto número LVIII-849 publicado en el Periódico Oficial del Estado el 29 de Septiembre de 2004. Este valor se determinó con un avalúo realizado en 1997.

Existen dos terrenos ubicados en el 27 Doblado en ciudad Victoria, uno de ellos se usa como almacén de mobiliario y equipo obsoleto, así como de archivo de documentación de años anteriores. Estos terrenos fueron donados por el Gobierno Federal cuando se extinguió INDECO y se creó el ITAVU, los cuales se encuentran en trámite de escrituración.



Handwritten signature or initials.

Edificio

El saldo por \$12'623,444 representa el valor histórico del inmueble donde se encuentran las oficinas centrales, el cual presenta un depreciación de \$5'614,764 considerando 30 años de vida útil 3.3% de acuerdo a los parámetros publicados en el Diario Oficial el 15 de agosto de 2012.

Construcciones en proceso en bienes de dominio público

El saldo de esta cuenta representa los lotes disponibles para venta al público en los diferentes municipios; Inventario de viviendas, representa las viviendas disponibles para venta al público; Inventarios de reservas en proceso de urbanización, son reservas que están en proceso de urbanización y que todavía no están disponibles para la venta al público; Inventario de reservas, representa reservas adquiridas que aún no están urbanizadas; Inventario de reservas para regularización, son lotes que ya tiene un propietario pero que no están regularizados para su adquisición, Inventario de reservas para donación, corresponde a reserva que será donada y que está en trámite de escrituración

Concepto	Saldo al 1° Ene	Saldo al 31 Dic
<b>Inventario de Lotes Disponibles</b>		
Matamoros	343,716,787.00	344,835,106.00
Reynosa	108,837,459.00	117,296,385.00
Victoria	204,168,006.00	155,408,493.00
Altamira	86,243,590.00	86,364,626.00
Llera	205,424.00	197,424.00
Gómez Farías	560,088.00	560,088.00
González	15,191,588.00	14,797,911.00
Valle Hermoso	262,073.00	262,073.00
Soto La Marina	58,462.00	58,462.00
Abasolo	177,283.00	158,884.00
Jiménez	1	1
Rio Bravo	13,550,935.00	13,687,204.00
Mante	30,438,086.00	30,956,080.00
Miguel Alemán	11,745,806.00	11,715,081.00
Jaumave	508,279.00	508,278.00
Xicoténcatl	1,712,438.00	6,781,635.00
Nuevo Laredo	40,422,217.00	40,463,432.00
Aldama	4,477,525.00	3,737,864.00
San Fernando	3,912,567.00	3,912,567.00
Camargo	9,581,805.00	9,581,805.00
Mier	3,197,586.00	3,197,586.00
Jiménez	697,373.00	707,373.00
Hidalgo	1,535,787.00	1,535,787.00
Tabasco	0	6,697,609.00
<b>Inventario de Viviendas</b>		
Matamoros	7,517,517.00	11,717,517.00
Reynosa	34,000.00	34,000.00
Victoria	14,270,651.00	1,008,665.00
Mante	530,597.00	530,597.00
Madero	1,318,873.00	1,318,873.00
Altamira	96,907.00	96,907.00
<b>Inventario de Reservas Lotes en Proceso de Urbanización</b>		
Matamoros	4,999,169.00	4,999,169.00
Victoria	22,694,759.00	22,694,759.00
Valle Hermoso	10,958,203.00	10,958,203.00
Altamira	32,422,453.00	32,422,453.00



Handwritten initials or signature in black ink.

Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo

---

Madero	942,604.00	942,604.00
Xicoténcatl	5,161,200.00	0
Llera	12,204,422.00	12,204,422.00
Hidalgo	2,000,000.00	2,000,000.00
<b>Inventario de Reservas en Breña</b>		
Matamoros	21,030,921.00	22,784,392.00
Reynosa	80,899,409.00	80,899,408.00
Victoria	450,000.00	450,000.00
Nuevo Laredo	23,581,339.00	23,581,339.00
Aldama	5,361,813.00	5,361,813.00
Altamira	85,950,701.00	86,001,365.00
Díaz Ordaz	5,154,678.00	5,154,678.00
González	787,692.00	787,692.00
Rio Bravo	8,100,117.00	8,100,117.00
Mante	29,113,559.00	24,133,639.00
San Fernando	7,379,880.00	60,000.00
Xicoténcatl	3,825,000.00	3,825,000.00
Acapulco	5,421,000.00	5,421,000.00
Mier	9,720,000.00	0.00
Soto La Marina	3,226,616.00	3,226,616.00
<b>Inventario de Reservas para Regularización</b>		
Matamoros	134,855.00	134,855.00
Reynosa	2,527,920.00	2,527,920.00
Victoria	5,070,855.00	4,897,200.00
González	528,832.00	520,421.00
Soto La Marina	236,422.00	236,422.00
Madero	22,338,027.00	22,214,729.00
Altamira	1,279,754.00	1,258,728.00
Rio Bravo	235,154.00	235,154.00
<b>Inventario de Reservas p/Donación</b>		
Victoria	54,295,356.00	5,332,818.00
	<b>1,373,002,420.00</b>	<b>1,261,495,229.00</b>

**Bienes muebles**

Mobiliario y equipo de oficina

Esta cuenta presenta un saldo de \$15'718,055 y representa la inversión en mobiliario, equipo de cómputo, sonido y comunicación propiedad del organismo.

Equipo de transporte

Esta cuenta presenta un saldo de \$17,579,880 el cual representa el valor del equipo de transporte propiedad del organismo.

Maquinarias, otros equipos y herramientas

Esta cuenta presenta un saldo de \$4'849,419 el cual corresponde a instalaciones de centros de producción de autoempleo (bloqueras).

Concepto	Importe	Depreciación		Total por depreciar
		2016	Acumulada	
Mobiliario y equipo de administración	15,718,055	702,937	14,234,655	1,483,400
Equipo de Transporte	17,579,880	1,745,709	15,882,384	1,697,496
Maquinaria, otros equipos y herramientas	4,849,419	484,942	2,208,114	2,641,305
	<b>38,147,354</b>	<b>2,933,588</b>	<b>32,325,153</b>	<b>5,822,201</b>

**Estimaciones y Deterioros**

Presenta un saldo de \$-37'939,917 el cual representa las depreciaciones de los activos del organismo. La vida útil o porcentaje de depreciaciones, deterioro o amortización utilizado en activos es el siguiente:

Edificios no Habitacionales	30 años de vida útil
Mobiliario y equipo de oficina	10 años de vida útil
Equipo de cómputo	3 años de vida útil
Equipo de transporte	5 años de vida útil

Concepto	Depreciación Acumulada
Edificio no habitacionales	5,614,764
Mobiliario y equipo de administración	14,234,655
Equipo de Transporte	15,882,384
Maquinaria, otros equipos y herramientas	2,208,114
	<b>37,939,917</b>

**Otros Activos** No se cuenta con otros activos.

**Pasivo**

**Cuentas por pagar a corto plazo**

Servicios personales por pagar

Presenta un saldo de \$23,006 el cual representa a gastos pendientes de pago está integrado de la siguiente manera.

Nombre	Concepto	Importe
Arias Mota Ricardo	Anticipo a cuenta de sueldo	1,120
Ahumada López Carlos Nicolás	Diferencia en viatico pendiente de pago	15
Benavidez González José Manuel	Sueldo pendiente de pago	63
Berlanga Viera Roberto	Diferencia en viatico pendiente de pago	37
Coronado Rebullosa Norma Alejandra	Diferencia en cobranza	400
Garza Varela Rafael Faraón	Anticipo a cuenta de sueldo	2,303
González Garza Salvador	Gastos de Representación pendientes de pago	18,638
Rocha Rodríguez Jorge Othón	Viatico pendiente de pago	230
Villela Villanueva Victoria	Gastos pendientes de pago	200
		<b>23,006</b>

## Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo

### Proveedores por Pagar a Corto Plazo

El saldo que presenta esta cuenta por \$2'278,267 se debe principalmente a estimaciones de obra pendientes de pago, y a pasivo de facturas de gastos efectuados para funcionamiento del instituto.

Nombre	Concepto	Importe
Ana Lourdes Cantú Nieto	Consumo	1,655
Comercializadora RO HA S. A. de C.V.	Papelería y útiles de escritorio	123
Edificadora Golfo Norte, S.A. De	Construcción de plataformas	1,686,746
Fabiola Rocío Sánchez Urbina	Material de limpieza	6,856
Fercam Publicidad S.A. de C.V.	Renta e instalación de bastidores para mampara	7,880
Gasolinera Fema S.A. de C.V.	Combustible	5,000
Gerardo Rangel Martínez	Tóner HP	3,109
Integra de Victoria S.A. de C.V.	Tóner HP	10,544
Juan Carlos Limón Perales	Platillos para posada de trabajadores	52,200
Llantera Satélite De Ciudad Vi	Mantenimiento y reparación de vehículos	1,726
Konstrutodo de México S.A. de C.V.	Construcción de 150 vivi Fonhapo cruzadas	385,767
Mueblería Villarreal Caballero S.A. de C.V.	Estímulo a los hijos de los trabajadores	18,193
Ma. Guadalupe Domínguez	Mantenimiento y reparación de vehículos	2,726
Multi Materiales y Servicios	Focos para almacén las flores	992
Pintura Viacolor S.A de C.V.	Estopa y thinner	440
Química Industrial Mayter S.A. de C.V.	Material de limpieza	1,450
Rusal S.A. de C.V.	Acumuladores	1,231
Recubrimientos Impermeables	Extensiones uso rudo	34,661
Sistemas y Maquinas Xerográficas	Renta de fotocopidora	2,900
Secretaria de Finanzas	2% nominas	41,119
Tecno Tóner S.A. de C.V.	Mouse inalámbrico	374
Taller de Reparaciones Mobilis S.A. de C.V.	Mantenimiento y reparación de vehículos	12,575
		2,278,267

### Contratistas por obras públicas por pagar a corto plazo

Esta cuenta presenta un saldo de \$680,230 que se debe principalmente al pasivo losl asentamiento denominado Las Higuerrillas ubicado en el Municipio de Matamoros publicado en el Periódico Oficial número 16 del 7 de febrero de 2013 \$346,497 y \$192,292 2-56-38.971 Has de asentamiento denominado Granja Evita en el Municipio de Victoria publicado en Periódico Oficial N° 11 tomo CXXXVIII de fecha 23 de febrero de 2013. Los cuales fueron expropiados y se desconoce el propietario.

### Transferencias otorgadas por pagar a corto plazo

El saldo que presenta esta cuenta por \$365,757 se debe principalmente a pasivo de facturas pendientes de pago correspondiente a estimaciones por obra de urbanización realizadas en Reservas del Instituto.

Nombre	Concepto	Importe
Cesar Garrocho Estrello	Etiquetas, hojas y carpetas	38,280
Caja Popular Las Huastecas S.C.de A.P.de R.L.de	Gastos Administrativos	30,000
Guadalupe Rodríguez Hinojosa	Construcción red eléctrica SOP-IF-ITAVU-030-16-I	86,276
Lom de Reynosa S.A. de C.V.	Cons. Obra exterior para 150 viv	182,255
Macarena de Lourdes Martínez	Honorarios Profesionales	12,296
Raúl Eduardo González Garza	Ant. Contrato prestación de servicios	16,650
<b>Total</b>		<b>365,757</b>

**Retenciones y contribuciones por pagar a corto plazo**

Presenta un saldo de 10'896,974 su saldo se debe principalmente a las retenciones a los trabajadores y aportaciones del Instituto (fondo de ahorro, ipsset, ayuda póstuma etc) así como al 5% de deducciones en estimaciones de contratistas y a los impuestos por pagar (ISR retención por salarios, 10% s/ arrendamientos y honorarios)

**Otras cuentas por pagar a corto plazo**

Presenta un saldo de \$98,662 correspondiente a cancelación administrativa de lotes en el municipio de Victoria a beneficiarios morosos.

**Documentos por Pagar a Corto Plazo**

**Otros documentos por pagar a corto plazo**

Presenta un saldo de \$5'457,709 integrado por lo siguiente:

Nombre	Concepto	Importe
Personal ITAVU	Adeudos personal	171
Subsidios Federales por aplicar	Subsidio a beneficiarios de lotes pendientes de aplicar.	3,876,782
Vivienda	Descuentos de nómina de las dependencias (lotes, vivienda, créditos fonhapo) pendientes de aplicar	1,560,756
Subsidios Municipales	Anticipos de beneficiarios para programas de Mejoramiento de Vivienda.	20,000
		<b>5,457,709</b>

**Porción a corto plazo de la deuda pública a largo plazo**

**Porción a corto plazo de la deuda pública interna**

Presenta un saldo de \$2'037,189 es el importe de la mensualidad de por pagar correspondientes al mes de diciembre de 2016, pagada en enero de 2017.

El cual corresponden a crédito del ITAVU con fecha 12 de diciembre de 2007 efectuó un contrato de apertura de crédito simple con Bancomer, por un monto hasta por \$350'000,000 con una tasa de interés del TIIE a plazo

de 28 días más 0.45 puntos porcentuales sobre saldos insolutos, el plazo del crédito es hasta 16 años a partir de la disposición del crédito con 12 meses de periodo de gracia, las amortizaciones son mensuales. La garantía es el 80% de las participaciones que en ingresos federales le correspondan al Gobierno del Estado.

#### **Pasivos diferidos a corto plazo**

Ingresos cobrados por adelantado a corto plazo presenta un saldo de \$54'826,001

El saldo corresponde principalmente al ahorro previo efectuado por los solicitantes de lotes para el enganche del mismo, el cual se cancela cuando se le asigna un lote y se efectúa el contrato.

- a) Desarrolladores de vivienda. El saldo por \$3'505,656 corresponde a los pagos efectuados por los desarrolladores de vivienda que realizan un contrato de promesa de compra venta de lotes, importe que se registra como pasivo hasta en tanto no se realiza el contrato de escrituración.
- b) Suelo Legal. El saldo por \$51'038,908 corresponde al pago o ahorro que realizan los solicitantes de lotes para el enganche del mismo, el cual asciende al importe de \$4,000.00 por lote pagados en 8 mensualidades. El importe pagado se cancela de esta cuenta cuando se le asigna un lote en algún fraccionamiento y se efectúa el contrato por el mismo.
- c) Mi vivienda Ampliación 2014. Presenta un saldo de \$13,750
- d) Mejoramiento de vivienda y ampliaciones 2015 presenta un saldo de \$2,250
- e) Vivienda PROVIVAH 2014 \$159,437
- f) Unidades básicas de Vivienda (UBV) presenta un saldo de \$13,000
- g) Poblado Villa de Altamira presenta un saldo de \$93,000

#### **Otros pasivos diferidos a corto plazo**

El saldo por \$8'738,674 se origina principalmente por los ingresos depositados en las cuentas del instituto, de los cuales no se identifica el origen del mismo.

#### **Fondos y bienes de terceros en administración y/o garantía a corto plazo**

##### **Fondos en garantía a corto plazo**

Esta cuenta presenta un saldo por \$30,240 y corresponde a pagos en garantía de cumplimiento de las obligaciones adquiridas con el instituto, en este caso contratistas que por el monto del contrato, no se les exige una fianza por parte de la afianzadora, si no que entregan un cheque en garantía.

##### **Fondos fideicomisos, mandatos y análogos a corto plazo**

Esta cuenta presenta un saldo de \$10'602,575 representa principalmente el importe de la cobranza de lotes en mandato, misma que es pagada al mandante en el mes siguiente de su recuperación.

##### **Otros pasivos a corto plazo**

##### **Otros pasivos circulantes**

El saldo por \$9'662,896 corresponde principalmente a la deuda con el R. Ayuntamiento de Victoria por el mandato de la colonia Barrio la Peregrina en Ciudad Victoria Tam; debido a la asignación de lotes y viviendas. La tierra es propiedad del mandante y la inversión que se realizo es del Instituto.

**Deuda pública a largo plazo**

Préstamos de la deuda interna por pagar a largo plazo

Esta cuenta presenta un saldo de \$316'620,509 de los cuales \$169,086,270 representa el saldo por pagar del préstamo de la deuda interna otorgado por el banco BBVA Bancomer, que corresponde al saldo del capital de los 7 años que falta por pagar

El ITAVU con fecha 12 de diciembre de 2007 efectuó un contrato de apertura de crédito simple con Bancomer, por un monto hasta por \$350'000,000.00 con una tasa de interés del TIIE a plazo de 28 días más 0.45 puntos porcentuales sobre saldos insolutos, el plazo del crédito es hasta 16 años a partir de la disposición del crédito con 12 meses de periodo de gracia, las amortizaciones son mensuales. La garantía es el 80% de las participaciones que en ingresos federales le correspondan al Gobierno del Estado.

Apertura de crédito simple con Bancomer, por un monto de \$147'534,239 con una tasa de interés del TIIE a plazo de 28 días más 1.10 puntos porcentuales sobre saldos insolutos, el plazo del crédito es hasta 15 años (180 mensualidades) contados a partir de la disposición del crédito con 24 meses de gracia para el pago de capital, las amortizaciones son mensuales.

**II) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES**

Ingresos de Gestión

**Ingresos por venta de bienes y servicios.**

El saldo que presenta esta cuenta por \$128'075,251 representa los ingresos cobrados los cuales corresponden a ingresos por escrituración, por venta de lotes y de viviendas y por regularización.

**Transferencias y asignaciones, subsidios y otras ayudas**

Presenta un saldo de \$125'917,695 el cual representa los subsidios otorgados por Secretaria de finanzas por concepto de ministración para gastos de funcionamiento y proyecto de inversión.

**Ingresos financieros**

Esta cuenta presenta un saldo de \$13'721,201 representa los ingresos cobrados por financiamiento y moratorios de las cuentas por cobrar.

**Otros ingresos y beneficios varios.**

El saldo que presenta esta cuenta por \$-6'604,439 representa principalmente disminuciones de Ejercicio Anteriores que por disposición legal se tiene que reflejar en el estado de Actividades del ejercicio, disminuyendo los ingresos del mismo. Así mismo los ingresos de Ejercicio Anteriores y Pena por Devoluciones.

Gastos y Otras Pérdidas:

**Gastos de Funcionamiento**

**Servicios personales**

Esta cuenta presenta un saldo de \$102'058,266 el cual representa las remuneraciones pagadas al personal tales como sueldos, prestaciones y gastos de seguridad social, obligaciones laborales y otras prestaciones derivadas de una relación laboral, pudiendo ser de carácter permanente o transitorio.

**Materiales y suministros.**

El saldo de \$3'213,888 representa las adquisiciones efectuadas de toda clase de insumos y suministros requeridos para la prestación de bienes y servicios públicos para el desempeño de las actividades administrativas.

**Servicios generales.**

\$15'171,976 se origina por los pagos efectuados de todo tipo de servicios que se contraten con particulares.

**Transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas**

**Subsidios y Subvenciones.**

Presenta un saldo durante este ejercicio de \$7'331,714 corresponde principalmente a urbanizaciones de reservas en los Municipios de González, Aldama, Xicoténcatl y Reynosa.

**Ayudas sociales.**

\$12'418,035 corresponde a asignaciones que el Instituto otorga a personas a través de los programas Mejoramiento de Vivienda y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

**Intereses, comisiones, y otros gastos de la deuda pública**

**Intereses de la deuda pública.**

El saldo de la cuenta por un importe de \$15'363,420 corresponde a los intereses pagados, derivados de los créditos otorgados por la institución de crédito BBVA Bancomer.

**Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias**

El saldo de la cuenta por un importe de \$192'347,471 se conforma de:

- **Otros gastos varios.** El importe que presenta esta cuenta por \$126'487'291 representa el costo de lotes y viviendas vendidas en el ejercicio actual. En el ejercicio 2016 se registró la venta de lotes y viviendas a través de contratos de fideicomisos, por lo que esta cuenta presenta movimientos significativos.
- **Gastos de ejercicios anteriores.** El saldo de esta cuenta por \$62'505,810 corresponde al registro de las operaciones que afectan gastos de ejercicios anteriores y que por disposición legal deben de presentarse en el ejercicio actual.
- **Estimaciones Depreciaciones, Deterioros.** El saldo de esta cuenta por \$ 3'354,370 representa las depreciaciones del ejercicio.

**III) NOTAS AL ESTADO DE VARIACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA**

Presenta un saldo de 1'525'879,700, la variación que presenta es al resultado al 31 de diciembre del 2016 por un importe de \$-86'795,062

Concepto	2016	2015	Variación
Aportaciones	242,656,313	242,656,313	0
Donaciones de Capital	2,585,320	818,975	1,766,345
Actualización de la Hacienda Pública / Patrimonio	251,506	0	251,506

La variación en la Donación de Capital, se debe a la actualización de los registros e inventarios del Patrimonio, conforme a los Lineamientos que marca la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Efectivo y equivalentes

1. 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 es como sigue:

	al 31 de diciembre	al 1° de enero
Efectivo	6,500	53,146
Efectivo en Bancos- Dependencias	11,976,211	16,133,293
Inversiones temporales (hasta 3 meses)	30,557,323	23,197,046
Depósitos de fondos de terceros y otros	74,003	74,003
<b>Total de Efectivo y Equivalentes</b>	<b>42,614,037</b>	<b>39,457,488</b>

2. Adquisiciones de bienes muebles e inmuebles

Concepto	Importe de Adquisición	Tipo de Recurso	Importe Pagado
Mobiliario y equipo de administración	242,035	Recurso Propio	242,035

3. Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y la cuenta de Ahorro/Desahorro antes de Rubros Extraordinarios.

	al 31 de diciembre 2015	al 31 de diciembre 2016
<b>Ahorro/Desahorro antes de rubros Extraordinarios</b>	<b>3,634,540</b>	<b>105,552,409</b>
<i>Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo.</i>		
Depreciación	14,751,794	15,143,071
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
Incremento en cuentas por cobrar	0	0
Partidas extraordinarias	15,448,339	177,204,400

V) CONCILIACIÓN ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES, ASÍ COMO ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS GASTOS CONTABLES

1. Ingresos Presupuestarios		209,530,477
2. Más ingresos contables no presupuestarios		135'192,013
Incremento por variación de inventarios		
Disminución del exceso de estimaciones por pérdida o deterioro o obsolescencia		
Disminución del exceso de provisiones		
Otros ingresos y beneficios varios	-6,604,439	
Otros ingresos contables no presupuestarios	141'796,452	
3. Menos ingresos presupuestarios no contables		83'612,782
Productos de capital		
Aprovechamientos capital		
Ingresos derivados de financiamientos		
Otros ingresos presupuestarios no contables	83'612,782	
4. Ingresos Contables		261,109,708

Total de egresos presupuestarios		186,386,870
----------------------------------	--	-------------

2. Menos egresos presupuestarios no contables		30,829,571
Mobiliarios y equipo de administración	242,035	
Mobiliarios y equipo de educación		
Equipo instrumental y de laboratorio		
Vehículos y equipo de transporte		
Equipo de defensa y seguridad		
Maquinaria, otros equipos y herramientas		
Activos biológicos		
Bienes Inmuebles		
Activos intangibles	63,413	
Obra pública en bienes propios	5,649,283	
Acciones y participaciones de capital		
Compra de títulos y valores		
Inversiones en fideicomisos, mandatos y otros análogos		
Amortización de la deuda pública	24,874,840	
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)		
Otros Egresos Presupuestales No contables		

3. Más Gasto Contables No Presupuestales		192,347,471
Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencias y amortizaciones	3,354,370	
Provisiones		
Disminución de inventarios		
Aumento por insuficiencia de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia		
Aumento por insuficiencia de provisiones		
Otros gastos	188,993,101	
<b>4. Egresos Contables</b>		<b>347,904,770</b>

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor



Arq. Salvador González Garza  
Director General

C.P. Rodrigo Elizondo Ramírez  
Director de Administración y Finanzas

**b) NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)**

Cuentas de Orden Contables y Presupuestarias:

Se utilizan las siguientes cuentas:

- Mandantes por pagar. Se refiere al registro contable que se realiza respecto a todas las operaciones que incrementan o decrementan el saldo que se tiene por pagar a cada uno de los mandantes que persisten en el ente y que se regulan por un contrato de mandato.
- Por pagar mandantes. Se refiere al registro contable que se realiza respecto a todas las operaciones que incrementan o decrementan el saldo que se tiene por pagar a cada uno de los mandantes y que representa la contra partida de la cuenta mandantes por pagar.

Cuentas de Orden Presupuestarias

Las cuentas de orden presupuestarias que son utilizadas por este Instituto, a la fecha no arrojan la información necesaria para dar cumplimiento a los formatos establecidos en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, actualmente estamos en proceso de implementación del Sistema SAACG.NET. Sin embargo son calculados en base a estimación, permitiendo cumplir con la entrega de los formatos requeridos por ley.

**Ley de Ingresos**

Ley de Ingresos Estimada	63,347,782
Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	125,917,695
Ley de Ingresos Modificado	189,265,477
Ley de Ingresos Devengada	209,530,477
Ley de Ingresos Recaudada	206,467,707

**Presupuesto de Egresos**

Presupuesto de Egresos Aprobada	259,847,846
Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	-34,765,232
Presupuesto de Egresos Modificado	225,082,614
Presupuesto de Egresos Devengado	186,386,870
Presupuesto de Egresos Pagado	183,292,426

Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor



Arq. Salvador González Garza  
Director General

C.P. Rodrigo Elizondo Ramírez  
Director de Administración y Finanzas

**c) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

1. Introducción

Los Estados Financieros del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, se elaboran de acuerdo a los lineamientos que establece la Ley de Contabilidad Gubernamental. Con el objeto de generar informes financieros comparables al sustentarse en reportes compatibles y congruentes, adaptados en su base técnica y a las mejores prácticas nacionales e internacionales de administración financiera.

2. Panorama Económico y Financiero

El sustento de operación de los programas es en su mayoría el Subsidio Estatal y Federal, cabe mencionar que otra fuente importante de recursos es la recuperación de cartera de lotes.

3. Autorización e Historia

Mediante Decreto del Ejecutivo Estatal publicado en el Periódico Oficial del Estado N° 38 con fecha del 12 de mayo de 1982 en el cual se creó el organismo público descentralizado "Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanización"

Mediante Decreto N° 436 expedido por la quincuagésima séptima legislatura constitucional del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, publicado en el periódico oficial del estado N° 69 de fecha 7 de junio de 2001, se autoriza al poder ejecutivo llevar a cabo la fusión del organismo público descentralizado "Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas" con el organismo público descentralizado "Instituto Tamaulipeco de vivienda y Urbanización"

Mediante Decreto con fecha 25 de abril de 2006 en el cual se establece el "Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo", con base en la modificación del Decreto del ejecutivo estatal por el que se crea el "Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo"

Mediante Decreto Gubernamental publicado en el Periódico Oficial del Estado N° 101 con fecha 25 de agosto de 2015, el cual se modifica el Decreto del Ejecutivo Estatal por el que se crea el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo publicado en fecha 12 de mayo de 1982 así como sus subsecuentes reformas.

4. Organización y Objeto Social

El Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo tiene como objeto lo siguiente:

- El desarrollo de programas de construcción y autoconstrucción de vivienda destinada a familias de bajos ingresos o en situación de vulnerabilidad, de cooperativistas y trabajadores no afiliados a algún régimen de vivienda social.
- Fomentar el mejoramiento de la vivienda y participar en los programas de vivienda del Estado; así como en la operación de fondos de vivienda.
- Gestionar créditos de interés social para adquisición de vivienda, a favor de familias de bajos ingresos o en situación de vulnerabilidad de cooperativas y trabajadores no afiliados a algún régimen de vivienda social.
- Ejecutar mediante asignación o concurso, las obras de infraestructura o mejoramiento afines a su objeto que se requieran, sean con cargo a la Federación, el Estado a los Municipios. O entidades de la administración descentralizada de los mismos tales como edificación de viviendas ampliación y mejoramiento de las mismas, urbanizaciones y obras de infraestructura para asentamientos humanos consolidados o desarrollos habitacionales.
- Impulsar el crecimiento de las áreas urbanizadas, adquirir reservas territoriales para fines habitacionales, oferta de suelo urbanizado conservar y mejorar el territorio mediante la aplicación de criterios de sustentabilidad y apreciación del desarrollo urbano de largo plazo, con objeto de promover la elevación de la calidad de vida de las personas.
- Contribuir en el crecimiento urbano ordenado mediante la promoción inmobiliaria, con base en las disposiciones locales aplicables.
- Adoptar medidas para evitar la ocupación ilegal del suelo y ejecutar las acciones necesarias para que se establezcan responsabilidades de quienes promueven asentamientos humanos al margen de la ley;
- Regularizar la tenencia de la tierra cuando sea factible su incorporación al desarrollo urbano y titulación.

5. Bases de Preparación de los Estados Financieros

La elaboración de los estados financieros se realizaron en base a la nueva Ley de Contabilidad Gubernamental publicada en el diario oficial de la federación el 31 de diciembre del 2008, y que tiene como

objetivo establecer los criterios generales que regirán la Contabilidad Gubernamental y la emisión de Información financiera de los entes públicos, con el fin de lograr su adecuación, armonización para facilitar a los entes públicos el registro y la fiscalización de los activos, pasivos, ingresos y egresos y en general contribuir en la eficacia económica y eficiencia del gasto e ingreso públicos.

6. Políticas de Contabilidad Significativas

En el ejercicio 2016 se continuo con la conciliación del inventario de bienes muebles con los saldos registrados en contabilidad, derivado de esta acción se dieron bajas contablemente que corresponde a los bienes que por su valor no son inventariarles.

Aplicándose a partir del 4° Trimestre del 2016 y para esta Cuenta Pública, las disposiciones que emite la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios.

7. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario

8. Reporte Analítico del Activo

La vida útil o porcentaje de depreciaciones, deterioro o amortización utilizado en activos es el siguiente:

Edificio no habitacionales	30 años de vida útil
Mobiliario y equipo de oficina	10 años de vida útil
Equipo de cómputo	3 años de vida útil
Equipo de transporte	5 años de vida útil
Infraestructura	10 años de vida útil

9. Fideicomisos, Mandatos y Análogos

El Instituto celebra contratos de mandato con particulares con el único fin de dar certeza jurídica a la tierra ocupada de manera irregular.

El registro de los contratos de mandato se presenta en cuentas de orden contable por la naturaleza del contrato, ya que no se ven afectadas las cuentas de activo o patrimonio del organismo, debido a que no existe una transmisión de propiedad del bien inmueble en dichos contratos.

10. Reporte de la Recaudación

	Importe
<b>Cuentas por Cobrar a Corto Plazo</b>	
Lotes	29,009,827
Lotes desarrolladores	37,045,835
Vivienda	6,275,364
Créditos FONHAPO	76,331
Mejoramiento vivienda	428,786
<b>Ingresos por financiamiento</b>	<b>10,051,070</b>
<b>Intereses Moratorios</b>	<b>2,161,361</b>
<b>Ingresos por Escrituración</b>	<b>890,714</b>
	<b>85,939,288</b>



11. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda

Préstamo de la deuda interna otorgado por el banco BBVA Bancomer BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA, Bancomer.

El ITAVU con fecha 12 de diciembre de 2007 efectuó un contrato de apertura de crédito simple con Bancomer, por un monto hasta por \$350'000,000.00 con una tasa de interés del TIIE a plazo de 28 días



más 0.45 puntos porcentuales sobre saldos insolutos, el plazo del crédito es hasta 16 años a partir de la disposición del crédito con 12 meses de periodo de gracia, las amortizaciones son mensuales. La garantía es el 80% de las participaciones que en ingresos federales le correspondan al Gobierno del Estado. Mediante Decreto N° LIX 945 publicado el 5 de junio del 2007 en el cual se autoriza al Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, a gestionar y contratar un crédito ante alguna entidad financiera mexicana hasta por \$367'222,850.00 y al Gobierno del Estado de Tamaulipas para que se constituyan en aval solidario.

Registro de obligaciones y empréstitos de Entidades Federativas y Municipios expediente N° 137.5/35528 documentación registrada contrato de apertura de crédito simple con fecha 4 de diciembre de 2007 número de inscripción 324/2007 de fecha 12 de diciembre de 2007

Préstamo de la deuda interna otorgado por el banco BBVA Bancomer BBVA Bancomer, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA, Bancomer.

Se efectuó un contrato de apertura de crédito simple con Bancomer, por un monto de \$150'000,000.00 con una tasa de interés del TIE a plazo de 28 días más 1.10 puntos porcentuales sobre saldos insolutos, el plazo del crédito de 15 años a partir de la disposición del crédito con 24 meses de periodo de gracia, las amortizaciones son mensuales.

Mediante Decreto N° LXII 253 publicado el 27 de junio del 2014 en el cual se autoriza al Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo, a gestionar y contratar un crédito ante alguna entidad financiera mexicana hasta por \$150'000,000.00 y al Gobierno del Estado de Tamaulipas para que se constituyan en aval solidario.

Registro de obligaciones y empréstitos de Entidades Federativas y Municipios expediente N° 137.5/35528 documentación registrada contrato de apertura de crédito simple con fecha 4 de diciembre de 2007 número de inscripción p28-0814125 de fecha 19 de agosto de 2014.

Autorización para contratar crédito de \$150'000,000.00 con la institución financiera que ofrezca las mejores condiciones de contratación, mediante Acta de Sesión Extraordinaria N°XVII punto número 3.

12. Calificaciones otorgadas

Calificación de la calidad crediticia del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo.

- Bancomer 14, calificación específica 'AA(mex)vra' desde 'AA-(mex)vra', el financiamiento fue contratado por un monto de MXN150 millones y cuenta con un saldo de MXN149.2 millones al 30 de septiembre de 2016.

13. Proceso de Mejora

No hubo mejoras significativas.

14. Información por Segmentos

No existe Información por Segmentos.

15. Eventos Posteriores al Cierre

No se cuenta con eventos posteriores.

16. Partes Relacionadas

No existen partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones financieras y operativas



Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor

Arq. Salvador González Garza  
Director General

C.P. Rodrigo Elizondo Ramírez  
Director de Administración y Finanzas