NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) NOTAS DE DESGLOSE

NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activo

Efectivo y Equivalentes

Esta cuenta presenta un saldo de \$96'387,431 el cual está integrado por las siguientes cuentas:

Efectivo

Presenta un saldo de \$6,493 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 \$26702,309 representa el importe en efectivo en los bancos depositarios.

Inversiones Temporales

Monto disponible en cuentas de inversión. El monto por \$69'604,626 está invertido en mesa de dinero con vencimiento a la vista.

Depósitos de Fondos de Terceros en Garantía y/o Administración

Esta cuenta presenta un saldo de \$74,003, que corresponde a depósitos en garantía a la Comisión Federal de Electricidad.

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

Esta cuenta presenta un saldo de \$568'518,963, el cual se integra como sigue:

Cuentas por Cobrar a Corto Plazo

El importe por \$527'093,221 corresponde al saldo por cobrar 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 31 de Dic 2017	Saldo al 31 de Dic. 2016	Variación
1) Lotes	289,801,764.48	309,918,897.28	-20,117,132.80
2) Lotes Desarrolladores	95,815,503.01	123,076,447.10	-27,260,944.09
3) Vivienda	67,188,501.69	72,196,542.09	-5,008,040.40
4) Créditos FONHAPO	20,226,010.18	20,475,378.37	-249,368.19
5) Mejoramiento de Vivienda	54,048,941.43	55,434,145.62	-1,385,204.19
6) Subsidios y Subvenciones	12,500.00	3,256,142.88	-3,243,642.88
Total Cuentas por Cobrar	527,093,220.79	584,357,553.34	-57,264,332.55





- 1) Lotes: El saldo por \$289'801,764 representa el 55% del total de la cuenta, y corresponde a la asignación de lotes en los diferentes municipios del Estado.
- 2) Lotes desarrolladores: El saldo por \$95'815,503 representa el 18% del total de la cuenta y se origina por la venta de lotes a los desarrolladores de vivienda.
- 3) Viviendas: El saldo de \$67'188,502 representa el 13% del total de la cuenta, el cual corresponde a asignaciones de viviendas en los Municipios de Victoria, Reynosa, Matamoros, Mante, Altamira, Hidalgo.
- 4) Créditos Fonhapo: El saldo de \$20'226,010 representa el 4% del total de la cuenta, que corresponden a créditos hipotecarios otorgados durante el ejercicio 2007 y 2003, así como a créditos a la palabra otorgados en los años 1990 a 1995.
- 5) Mejoramiento de vivienda: el saldo de esta por \$54'048,941 representa el 10% del total de la cuenta el cual corresponde principalmente a créditos de materiales, los cuales son de difícil recuperación ya que se otorgaron sin garantía alguna.
- 6) Subsidios y Subvenciones: El saldo de \$12,500 representa los adeudos que tiene la Secretaria de Finanzas con el Instituto, por cobranza de las viviendas ubicadas en el Municipio de Hidalgo, Tamaulipas; mismo que se realiza en la Oficina Fiscal de dicho municipio.

Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo

El importe de \$41'219,125 corresponde principalmente a los anticipos entregados a mandantes (99.98%), el resto a viáticos pendientes de comprobar.

Otros Derechos a Recibir Efectivo

El importe por \$206,616.38 representa la cobranza del último día hábil del mes. El depósito se realiza el siguiente día hábil.

Derechos a recibir bienes o servicios

Esta cuenta presenta un saldo por \$1'730,146, el cual se integra como sigue:

Anticipo a Proveedores por Adquisición de Bienes y Prestación de Servicios a Corto Plazo.

Esta cuenta presenta un saldo de \$437,865

Nombre	Concepto	Importe
Gestión de Ingresos de la Tesorería del Mpio. de Nacajuca	Anticipo a cuenta de factura(Impuesto Predial)	5,810
Jarachina del Sur S.A. de C.V.	Aportación parcial	133,937
Nueva AltaVista, S.A. de C.V.	Aportación parcial	298,118
	Total	437,865



Anticipo a Proveedores por Adquisición de Bienes Inmuebles y 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 \$1'275,188 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 pisos Anticipo contrato construcción	49,498
Constructora Hernández Caballero Construcciones Industriales del Puerto,	pisos	28,638
S.A.	Anticipo a cuenta de factura Anticipo introducción de línea de	75,492
Construcciones y Maquinaria de Victoria	agua Anticipo contrato construcción	169,441
Luis Alfonso Aguilar Medrano	pisos Anticipo contrato construcción	114,496
Proyectos 71, S. de R.L.	pisos	111,177
Proyectos e Instalaciones Eléctricas	Anticipo instalación eléctrica Anticipo contrato construcción	707,704
Soluciones Inteligentes de Construcción	pisos	18,742
	Total	1,275,188

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.

Inversiones Financieras a Largo Plazo

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 Inmuebles, Infraestructura y Construcciones Proceso

Esta cuenta presenta un saldo de \$1,288'717,181 el cual está integrado por las siguientes cuentas:

Terrenos	
Oficinas Centrales	2,545,406
Inventario de Lotes Disponibles	
Matamoros	343,541,540
Reynosa	116,327,178
Victoria	155,074,477
Altamira	85,244,198
Llera	197,424
Gómez Farías	560,088



		4E
González	14,797,911	
Valle Hermoso	262,073	
Soto La Marina	58,462	
Abasolo	149,836	
Río Bravo	13,508,827	
Mante	31,012,903	
Miguel Alemán	11,691,984	
Madero	508,279	
Xicoténcatl	6,874,281	
Nuevo Laredo	40,194,858	
Aldama	3,603,948	
San Fernando	3,912,567	
Camargo	9,581,805	
Mier	3,197,586	
Jiménez	707,374	
Hidalgo	1,535,787	
Tabasco	7,387,523	
Inventario de Reservas Lotes en Proceso de Urbaniz		
Matamoros	4,999,169	
Victoria	22,694,759	
Valle Hermoso	10,958,202	
Altamira	32,422,453	
Madero	942,604	
Llera	12,204,422	
Hidalgo	2,000,000	
Inventario de Reservas en Breña		
Matamoros	22,784,392	
Reynosa	80,899,409	
Victoria	14,162,236	
Nuevo Laredo	23,581,338	
Aldama	5,361,813	
Altamira	86,001,364	1
Díaz Ordaz	5,154,678	1
González	787,692	
Río Bravo	8,100,117	
Mante	24,133,639	
San Fernando	60,000	
Xicoténcatl	3,825,000	a
Acapulco	5,421,000	XX.
Soto La Marina	3,226,616	8
Padilla	113,400	
Inventario de Reservas Para Regularización	134,855	
Matamoros	2,436,931	
Reynosa Victoria	5,714,125	
González	517,761	
Soto La Marina	236,422	
Madero	22,158,876	
Altamira	1,255,940	
Río Bravo	235,154	
Inventario de Reservas P/Donación	200,.0.	
Victoria	5,332,818	
Inventario de Viviendas		

Matamoros	11,717,517
Reynosa	34,000
Victoria	1,008,665
Mante	530,597
Madero	1,318,873
Altamira	1,150,585
Edificios No Habitacionales	12,623,444
Total	1,288,717,181

Terreno Oficinas Centrales

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.

Edificios no habitacionales

El saldo por \$12'623,444 representa el valor histórico del inmueble donde se encuentran las oficinas centrales, el cual presenta un depreciación de \$6'035,545 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

Esta cuenta se canceló en póliza de D0142 del 31 de agosto de 2017, debido a que se traspasó a la cuenta (1231) Terrenos.

Bienes muebles

Esta cuenta presenta un saldo por \$39'784,469 el cual se integra como sigue:

Concepto	Saldo Bienes Muebles	Depreciación Acumulada	Por depreciar	Porcentaje de depreciación
Mobiliario y equipo de administración	17,296,770	14,896,048	2,400,722	10
Equipo de Transporte	17,638,280	16,533,337	1,104,943	20
Maquinaria, otros equipos y herramientas	4,849,419	2,693,056	2,156,363	10
Total	39,784,469	34,122,441	5,662,028	

La depreciación se realizó considerando el costo de adquisición del activo a depreciar, aplicando el porcentaje de depreciación de los "parámetros de estimación de vida útil" aprobado por el Consejo Nacional de Armonización Contable.





Mobiliario y Equipo de Oficina

Esta cuenta presenta un saldo de \$17'296,770 y representa la inversión en mobiliario, equipo de cómputo, sonido y comunicación propiedad del Organismo.

Equipo de transporte

Esta cuenta presenta un saldo de \$17'638,280 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).

Activos Intangibles

Esta cuenta presenta un saldo por \$835,772 que corresponde a licencias y software de los sistemas utilizados en este Organismo. En el ejercicio 2017 se incrementa por la adquisición de software para dron, así como por la licencia del Sistema Automatizado de Contabilidad Gubernamental.

Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes

Presenta un saldo de \$-40'157,987 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		3.3%
Mobiliario y equipo de oficina	10 años de vida útil	10%
Equipo de cómputo	3 años de vida útil	33.33%
Equipo de transporte	5 años de vida útil	20%



Concepto	Depreciacion Acumulada
Edificio no habitacionales	6,035,545
Mobiliario y equipo de administración	14,896,049
Equipo de Transporte	16,533,337
Maquinaria, otros equipos y herramientas	2,693,056
Total	40,157,987



Pasivo

Cuentas por Pagar a Corto Plazo

Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo

Presenta un saldo de \$343,792 el cual representa a gastos pendientes de pago está integrado de la siguiente manera.

Nombre	Concepto	Importe
Arias Mota Ricardo	Sueldo pendiente de pago	1,120
Benavidez González José Manuel	Sueldo pendiente de pago	63
Berlanga Viera Roberto	Diferencia en viático pendiente de pago	37
Coronado Rebullosa Norma Alejandra	Diferencia en cobranza	400
Garza Varela Rafael Faraón	Sueldo pendiente de pago	2,303
Cruz López Marina	Sueldo pendiente de pago	673
S.U.T.P.E.T	Fondo de Ahorro para el Retiro	339,197
	Total	343,792

Proveedores por Pagar a Corto Plazo

El saldo que presenta esta cuenta por \$10'611,596 se debe principalmente a pasivo por promesa de compraventa de una reserva ubicada en el Municipio de Victoria, estimaciones de obra y facturas de gastos efectuados para funcionamiento del Instituto.

Nombre	Concepto	Importe
Auto Refaccionaria el 5 Carrera, S.A. de C.V.	Refacciones y Accesorios de Epo.de Transporte	5,635
Taller de Reparación Mobilis, S.A. de C.V.	Mantenimiento y Reparación de Vehículo	33,312
Gerardo Rangel Martínez	Papelería y Útiles de Escritorio	3,100
Comisión Federal de Electricidad	Servicio de Energía Eléctrica Oficinas Centrales	63,653
Ecodeli Comercial S.A. de C.V.	Material de Limpieza	237
Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado	Servicio de Agua Potable	1,909
Viajes Paradise, S.A. de C.V.	Pasajes Aéreos	3,283
Victoria Villela Villanueva	Duplicado de recibo de agua, gts. pendientes de pago	328
Comapa Altamira	Servicio de Agua Potable	265
Comisión Mpal de Agua Potable y Alcantarillado Xicoténcatl	Servicio de Agua Potable	72
Guadalupe Rodríguez Hinojosa	Material Eléctrico	18,007
Grupo SEPROVIC, S.A. De C.V.	Servicio de Vigilancia de Diciembre	144,938
Soluciones Integrales para Equipo Pesado S.A. de C.V.	Mantenimiento y Reparación de Vehículo	7,262
Maxi gráfica S.A. de C.V.	Tarjetas de presentación	319
Manuela Aliyan Suarez	Honorarios por Certificación	116
Salvador González Garza	Gastos de Representación pendiente de pago	5,336
Auto Refaccionaria el 5 Carrera, S.A. de C.V.	Camper tipo Copete , futura	58,400
Integra de Victoria S.A. de C.V.	Dron Phantom y Licencia Pix4Dmapper	232,406
Konstrutodo de México, S.A. de C.V.	Viv. Fonhapo-Cruzada contra el Hambre Matamoros	385,767
Edificadora Golfo Norte, S.A. de C.V.	Construcción de plataformas para jardines c-286-10	1,686,746
Narcizo Charles Domínguez	Anticipo de Compra de Reserva	7,960,506
	Total	10.611.597

Contratistas por Obras Públicas por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta presenta un saldo de **\$680,230** que se debe principalmente al pasivo de los asentamientos denominados Las Higuerillas 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 Nº 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 \$27764,692 se debe principalmente a pasivo de facturas pendientes de pago correspondiente al Programa Paquetes de Materiales Tiempo de Mejorar tu Casa 2017 y Programa Tiempo de Pintar tu Casa 2017.

Nombre	Concepto	Importe
Block Victoria, S.A. de C.V.	Paquetes de Materiales	2,975,992
Felipe Alberto Salinas Villasaña	Paquetes de Materiales	129,000
Consejo Nacional de Organismos Estatales de Viv.	Aportación Itavu	60,000
Ferrey, S.A. de C.V.	Paquetes de Materiales	2,970,000
Ferretería Industrial Laredo S.A. de C.V.	Paquetes de Materiales	1,887,000
Julio Cesar Contreras Hernández	Paquetes de Materiales	4,125,000
Waldo José Ugalde Gallegos	Paquetes de Materiales	951,000
Jesús Ángel Tijerina Tijerina	Paquetes de Materiales	582,000
Materiales 5 de Mayo S.A. de C.V.	Paquetes de Materiales	405,000
Guillermo Osorio García	Paquetes de Materiales	567,000
Maderera y Ferretera de Miguel Alemán S.A. DE C.V.	Paquetes de Materiales	168,000
Juan Diego de la Garza Gutiérrez	Paquetes de Materiales	2,916,000
FuerteBlock, S.A. DE C.V.	Paquetes de Materiales	468,000
Servicios Integrales Gel S.A. DE C.V.	Prog. de Vivienda "Tiempo de Todos 2017"	144,950
Tito Santiago Castillo Tijerina	Prog. de Vivienda "Tiempo de Todos 2017"	483,000
Constructora Raupe de México S.A. DE C.V.	Prog. de Vivienda "Tiempo de Todos 2017"	499,100
Patricia Velazco Trespalacios	Prog. de Vivienda "Tiempo de Todos 2017"	161,000
Corazón Urbano, A.C.	Prog. Tiempo de Pintar tu Casa	8,226,000
Caja Popular Las Huastecas S.C.deA.P.deR.L.de C.	Gastos Administrativos	30,000
Raúl Eduardo González Garza	Ant. Contrato Prest. de Servicios	16,650
	Total	27,764,692

Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta presenta un saldo por 2'123,734, el cual corresponde al pasivo por intereses de la mensualidad del mes de diciembre, dicho pago vence el 2 de enero de 2018.

Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta presenta un saldo por 12'133,672, el cual se debe principalmente a las retenciones efectuadas a los trabajadores de este Organismo por concepto de fondo de ahorro e ISR de sueldos.

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 \$5'594,335 integrado por lo siguiente:

Nombre	Concepto	Importe
Personal ITAVU	Adeudos personal	170
Subsidios Federales por aplicar	Subsidio a beneficiarios de lotes pendientes de aplicar.	3,891,776
Vivienda Subsidios Municipales	Descuentos de nómina de las dependencias (lotes, vivienda, créditos fonhapo) pendientes de aplicar Anticipos de beneficiarios para programas de Mejoramiento de Vivienda.	1,566,805 20,000
Secretaria de Finanzas	Derechos por pagar a la Secretaria de Finanzas por servicios que se prestan en ITAVU	115,584
	Total	5,594,335

Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo

Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública Interna

Presenta un saldo de \$2'882,424 que corresponde al importe de la mensualidad por pagar correspondientes a Diciembre de 2017, de los créditos contratados según lo siguiente:

- Crédito del ITAVU con fecha 12 de diciembre de 2007 número de inscripción 324/2007, 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.
- Crédito simple con Bancomer con número de inscripción P28-0814125 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.

Pasivos Diferidos a Corto Plazo

Ingresos Cobrados por Adelantado a Corto Plazo

El saldo por \$54'408,035 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 \$3'474,630 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 \$50'646,468 corresponde al pago o ahorro que realizan los solicitantes de lotes para el enganche del mismo, el cual asciende al importe de \$6,000.00 por lote pagados en 12 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 \$161,437
- f) Unidades básicas de Vivienda (UBV) presenta un saldo de \$16,500
- p) Poblado Villa de Altamira presenta un saldo de \$93,000





Otros Pasivos Diferidos a Corto Plazo

El saldo por \$8'961,605 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 \$13'934,468 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 \$9'718,756 corresponde principalmente a la deuda con el R. Ayuntamiento de Victoria por el mandato de la colonia Barrio la Peregrina en Ciudad Victoria, Tamaulipas; debido a la asignación de lotes y viviendas. La tierra es propiedad del mandante y la inversión que se realizó es del Instituto.

Deuda Pública a Largo Plazo

Préstamos de la Deuda Interna por Pagar a Largo Plazo

Esta cuenta presenta un saldo de \$281'316,823 de los cuales \$144'640,002 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 71 mensualidades que falta por pagar; y \$136'676,821, representa el saldo por pagar del préstamo contratado en 2014, que corresponde a los 14 años por pagar.



El ITAVU con fecha 12 de diciembre de 2007 efectúo 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 \$150'000,000 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.

Hacienda Pública/Patrimonio

Hacienda Pública /Patrimonio Contribuido

Aportaciones

Esta cuenta presenta un saldo de \$242'656,313.

Donaciones de Capital

Esta cuenta presenta un saldo de \$2'585,320 y su importe se origina por el registro de la donación de bienes muebles (equipo de transporte y equipo de cómputo).

Actualizaciones de la Hacienda Pública/Patrimonio

Esta cuenta presenta un saldo de \$251,506 y se origina por el registro de bienes inventariables que no estaban reconocidos contablemente.

Hacienda pública/Patrimonio Generado

Resultados del ejercicio (Ahorro/Desahorro)

El saldo de esta cuenta por \$36'360,459 corresponde al resultado del periodo enero-diciembre de 2017.

Resultados de Ejercicios Anteriores

El saldo de esta cuenta por \$1,243'728,022 se integra por el resultado de los ejercicios anteriores. Presenta una disminución en el ejercicio de \$36'658,538.14, debido a que los ingresos propios del Instituto se concentraron en la Secretaria de Finanzas. Estos ingresos se originan por el cobro de mensualidades de lotes y viviendas (disminución de cuentas por cobrar).

II) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

Ingresos de Gestión:

Ingresos por Venta de Bienes y Servicios

El saldo que presenta esta cuenta por \$19'401,955 representa los ingresos a plazos registrados en la contabilidad, los cuales corresponden a ingresos por venta de lotes y de viviendas y por regularización.

Participaciones y Aportaciones

Presenta un saldo de \$6'517,504 el cual representa los Subsidios Federales otorgados para el programa Autoproducción a la Vivienda en convenios en coordinación con CONAVI, PROVIVAH y HABITAT. Viviendas edificadas en los municipios de Victoria, Mante, Nuevo y Antiguo Morelos.

Transferencias y Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas

Presenta un saldo de \$212'237,215 el cual representa los subsidios otorgados por Secretaria de finanzas para gasto de operación y programas.

Ingresos Financieros

Esta cuenta presenta un saldo de \$15'345,720 representa los ingresos cobrados por financiamiento y moratorios de las cuentas por cobrar, así como los rendimientos de las cuentas bancarias.

Otros Ingresos y Beneficios Varios

El saldo de esta cuenta por \$-5'938,036.00 se integra como sigue:





- Otros ingresos de ej. Anteriores por \$-7'395,036.00 que corresponde a cancelación de ingresos de otros ejercicios por la devolución de lotes que ya estaban asignados y registrados como un ingreso.
- Otros ingresos por \$1'457,000.00 que corresponde principalmente a las comisiones cobradas a los mandantes por gastos de administración de las cuentas por cobrar.

Gastos y Otras Pérdidas:

Gastos de Funcionamiento

Servicios Personales

Esta cuenta presenta un saldo de \$95'469,039 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 \$3'399,022 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.

\$16'005,669 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.

El saldo por \$27'520,715.00 ejercido corresponde principalmente a subsidios estatales y federales para la construcción de vivienda en los municipios de Victoria, Mante, Nuevo y Antiguo Morelos (100), programa Hábitat (168) y en los municipios de Matamoros y Reynosa (158 las pendientes de la Cruzada contra el Hambre 2014 \$27'520.

Ayudas sociales.

El saldo por \$38'747,297.00 corresponde principalmente a los subsidios a fondo perdido que se otorgaron dentro de los programas de tinacos, pintura, paquetes de materiales y paquetes de láminas.

Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública

Intereses de la deuda pública.

El saldo de la cuenta por un importe de \$25'383,507 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 \$4'678,650 se conforma de:

- Estimaciones, depreciaciones, deterioros y obsolescencias y amortizaciones. El importe por \$2'218,070 corresponde a las depreciaciones del ejercicio 2017 de los bienes muebles e inmuebles.
- Gastos de ejercicios anteriores. Gastos de ejercicios anteriores que incluye el costo de las devoluciones de lotes asignados en ej. Anteriores por \$-6'730,096. Así como el registro de asignaciones de otros ejercicios y de impuestos prediales pagados \$270,311.





 Otros gastos varios. Otros gastos varios por \$8'920,365.60 que corresponde al costo de lotes y viviendas asignados en el ejercicio 2017, principalmente en los municipios de Reynosa, Victoria, Nuevo Laredo, Matamoros.

III) NOTAS AL ESTADO DE VARIACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

La Hacienda Pública presenta las siguientes variaciones:

- Disminución en la cuenta de Resultado de Ejercicios Anteriores por \$123'453,601.00 se debe a la pérdida del ejercicio 2016 por \$86'795,062.00, así como por el reintegro de efectivo por \$36'658,539.00 a la Secretaria de Finanzas que corresponden a ingresos por recuperación de cuentas por cobrar de lotes, viviendas y otros programas de vivienda (recursos propios). Estos reintegros se empezaron a pagar a Secretaria de Finanzas en el mes de agosto, debido a la instrucción recibida de parte de la Secretaria, dichos reintegros fueron autorizados por la Junta de Gobierno en la sesión ordinaria número 60.
- Incremento por el Resultado del Ejercicio el cual refleja un ahorro por \$36'360,459 generado en el ejercicio 2017.

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:

	Saldo al 30 de diciembre 2017	Saldo al 31 de diciembre 2016
Efectivo	6,493	6,500
Efectivo en Bancos- Dependencias	26,702,309	11,976,211
Inversiones temporales (hasta 3 meses)	69,604,626	30,557,323
Depósitos de fondos de terceros y otros Total	74,003 96,387,431	74,003 42,614,037





2. Adquisiciones de bienes muebles e inmuebles, durante el ejercicio.

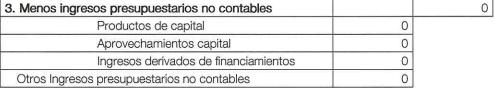
	Importe de Adquisición	Tipo de Recurso	Importe Pagado
Mobiliario y equipo de administración	1,578,715	Recurso Estatal	1,502,909
Activos intangibles	186,600	Recurso Estatal	30,000
Vehículos y equipo de transporte	58,400	Recurso Estatal	0
Terrenos	14,515,550	Recurso Estatal	
			6,555,044
	16,339,265		8,087,953

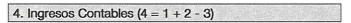
3. Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y la cuenta de Ahorro/Desahorro antes de Rubros Extraordinarios.

Ahorro/Desahorro antes de rubros Extraordinarios	al 31 de diciembre 2017 41,039,109	al 31 de diciembre 2016 105,552,409
Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo.		- e-:
Depreciación	2,218,070	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
Partidas extraordinarias	2,460,580	177,204,400

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

1. Ingresos Presupuestarios		238,156,674
Más ingresos contables no presupuestarios		9,407,684
Incremento por variación de inventarios	0	
Disminución del exceso de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia	0	
Disminución del exceso de provisiones	0	
Otros ingresos y beneficios varios	-5,938,036	
Otros ingresos contables no presupuestarios	15,345,720	
		•
Menos ingresos presupuestarios no contables		0





247,564,358





		V - stativ and sever
Menos egresos presupuestarios no contables		53,680,1
Mobiliario y equipo de administración	1,578,715	
Mobiliario y equipo educacional y recreativo	0	
Equipo e instrumental médico y de laboratorio	0	
Vehículos y equipo de transporte	58,400	
Equipo de defensa y seguridad	0	
Maquinaria, otros equipos y herramientas	0	
Activos biológicos	0	
Bienes inmuebles	14,515,550	
Activos intangibles	186,600	
Obra pública en bienes propios	0	l
Acciones y participaciones de capital	0	ĺ
Compra de títulos y valores	0	
Inversiones en fideicomisos, mandatos y otros análogos	0	<u> </u>
Provisiones para contingencias y otras erogaciones especiales	0	
Amortización de la deuda publica	37,340,875	
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	0	İ
tros Egresos Presupuestales No Contables	0	
Más Gasto Contables No Presupuestales		4,678,6
Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencia y amortizaciones	2,218,070	
Provisiones	0	
Disminución de inventarios	0	
Aumento por insuficiencia de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia	0	
Aumento por insuficiencia de provisiones	0	
Otros Gastos	2,460,580	
tros Gastos Contables No Presupuestales	0	

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

S

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:

Cuentas de orden contables

- Mandantes por pagar. Se refiere al registro contable que se realiza respecto a todas las operaciones que incrementan o disminuyen el saldo que se tiene por pagar a cada uno de los mandantes, esto derivado de las obligaciones del instrumento jurídico denominado contrato de mandato que se lleva a cabo entre el Instituto y el propietario de predios a regularizar.
- 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 presupuestal al 31 de diciembre de 2017 presentan los siguientes saldos:

Ley de Ingresos	
Ley de Ingresos Estimada	128,604,210
Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	120,223,854
Ley de Ingresos Devengada	238,156,673
Ley de Ingresos Recaudada	238,156,673
Presupuesto de Egresos	
Presupuesto de Egresos Aprobada	181,095,661
Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	89,788,574
Presupuesto de Egresos Devengado	260,205,389
Presupuesto de Egresos Ejercido	241,869,952
Presupuesto de Egresos Pagado	219,470,901

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

R

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 y viviendas (recursos propios del Instituto). A partir de agosto de 2017, estos recursos (\$36'658,539.00) se concentraron en cuentas bancarias de la Secretaria de Finanzas, afectándose la cuenta de Patrimonio Resultados de Ejercicios Anteriores.

3. Autorización e Historia

Mediante Decreto del Ejecutivo Estatal publicado en el Periódico Oficial del Estado Nº 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 Nº 436 expedido por la quincuagésima séptima legislatura constitucional del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, publicado en el periódico oficial del estado Nº 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 Nº 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 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.

- Políticas de Contabilidad Significativas
 En el ejercicio 2017 se implementó el sistema de contabilidad SAACG.NET
- 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 trasmisión de propiedad del bien inmueble en dichos contratos.

10. Reporte de Recaudación.

Recaudado	Importe
Lotes	29,009,787
Lotes desarrolladores	28,331,752
Vivienda	7,288,059
Créditos FONHAPO	249,368
Mejoramiento de Vivienda	1,315,739
Ingresos por financiamiento	10,084,727
Ingresos moratorios	1,531,989
Total Recaudado	77,811,421

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 efectúo 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 Nº 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 Nº 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 efectúo un contrato de apertura de crédito simple con Bancomer, por un monto de \$150'000,000.00 con una tasa de interés del TIIE 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 Nº 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 especifica '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

En el ejercicio 2017 se implementó el sistema de contabilidad SACG.NET

- 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



DIRECCION GENERAL

Contable / 19