



INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

9

a) NOTAS DE DESGLOSE

1) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activo

Efectivo y Equivalentes

Esta cuenta presenta un saldo de \$107'575,173 el cual está integrado por las siguientes cuentas:

Efectivo

Presenta un saldo de \$7,475 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 \$39'454,803 representa el importe en efectivo en los bancos depositarios.

Inversiones Temporales

Monto disponible en cuentas de inversión. El monto por \$59'370,105 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 \$8'742,790, que corresponde principalmente a depósito en garantía según contrato de promesa de compraventa (contrato preparatorio) celebrado con el INFONAVIT, para la compra de 498 viviendas ubicadas en el Estado de Tamaulipas, el precio total de la compraventa será la cantidad de \$43,373,935.00 (Cuarenta y Tres Millones Trescientos Setenta y Tres Mil Novecientos Treinta y Cinco Pesos 00/100 M.N.), importe que deberá ser pagado en su totalidad a



más tardar el día 14 de Diciembre de 2018. Pagándose el día 28 de mayo de 2018 fecha de la firma del contrato, un depósito en garantía por la cantidad de \$8,674,787.00 (Ocho Millones Seiscientos Setenta y Cuatro Mil Setecientos Ochenta y Siete Pesos 00/100 M.N.), el resto corresponde a depósito de la Comisión Federal de Electricidad.

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

Esta cuenta presenta un saldo de \$531'249,922, el cual se integra como sigue:

Cuentas por Cobrar a Corto Plazo

El importe por \$489'604,857 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 30 de Sep. 2018	Saldo al 31 Dic. 2017	Variación
1) Lotes	277,348,351.02	289,801,764.48	-12,453,413.46
2) Lotes Desarrolladores	74,156,792.38	95,815,503.01	-21,658,710.63
3) Vivienda	64,158,454.89	67,188,501.69	-3,030,046.80
4) Créditos FONHAPO	20,091,135.35	20,226,010.18	-134,874.83
5) Mejoramiento de Vivienda	53,814,122.90	54,048,941.43	-234,818.53
6) Subsidios y Subvenciones	36,000.00	12,500.00	23,500.00
Total Cuentas por Cobrar	489,604,856.54	527,093,220.79	-37,488,364.25



- 1) Lotes: El saldo por \$277'348,351 representa el 57% del total de la cuenta, y corresponde a la asignación de lotes en los diferentes municipios del Estado.
- 2) Lotes desarrolladores: El saldo por \$74'156,792 representa el 15% del total de la cuenta y se origina por la venta de lotes a los desarrolladores de vivienda.
- 3) Viviendas: El saldo de \$64'158,454 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 \$20'091,135 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 \$53'814,122 representa el 11% 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 \$36,000 representa los adeudos que tiene la Secretaría 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 \$41'175,391 corresponde principalmente a los anticipos entregados a mandantes (99.98%), el resto a viáticos pendientes de comprobar.

Otros Derechos a Recibir Efectivo

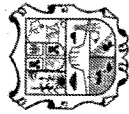
El importe por \$469,674 representa la cobranza del último día hábil del mes de junio. El depósito se realiza el siguiente día hábil.

Derechos a recibir bienes o servicios

Esta cuenta presenta un saldo por \$1'725,362, 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 \$432,055



ITAVU

INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

Nombre	Concepto	Importe
Jarachina del Sur S.A. de C.V.	Aportación parcial	133,937
Nueva AltaVista, S.A. de C.V.	Aportación parcial	298,118
	Total	432,005

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 y \$1,026 Sodexo Motivation Solutions México S.A. de C.V.

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	49,498
Constructora Hernández Caballero Construcciones Industriales del Puerto, S.A.	Anticipo contrato construcción pisos	28,638
Construcciones y Maquinaria de Victoria	Anticipo a cuenta de factura agua	75,492
Luis Alfonso Aguilar Medrano	Anticipo introducción de línea de Anticipo contrato construcción pisos	169,441
Proyectos 71, S. de R.L.	Anticipo contrato construcción pisos	114,496
		111,177



Proyectos e Instalaciones Eléctricas	Anticipo instalación eléctrica	707,704
Soluciones Inteligentes de Construcción	Anticipo contrato 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 \$1,315'944,133 el cual está integrado por las siguientes cuentas:



Terrenos

Oficinas Centrales

2,545,406

Inventario de Lotes Disponibles

Matamoros

342,824,625

Reynosa

116,327,178

Victoria

154,243,471

Altamira

84,988,739

Llera

197,424

Gómez Farías

560,088

González

14,787,123

Valle Hermoso

262,073

Soto la Marina

45,310

Abasolo

149,836

Jiménez

1

Río Bravo

13,388,602

Mante

30,969,737

Miguel Alemán

11,566,121

Madero

508,278

Xicoténcatl

6,874,281

Nuevo Laredo

40,064,242

Aldama

3,595,580

San Fernando

3,922,751

Camargo

9,581,805

Mier

3,197,586

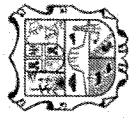
Jiménez

707,373

Hidalgo

1,535,787

Inventario de Reservas Lotes en Proceso de Urbanización



Matamoros	4,999,169
Victoria	22,694,759
Valle Hermoso	10,958,203
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	20,899,339
Nuevo Laredo	23,581,339
Aldama	5,361,813
Altamira	102,001,365
Diaz Ordaz	5,154,678
González	787,692
Río Bravo	8,100,117
Mante	24,133,639
San Fernando	60,000
Xicoténcatl	3,825,000
Acapulco	5,421,000
Soto la Marina	3,226,616
Padilla	113,400

Inventario de Reservas Para Regularización

Matamoros	134,855
Reynosa	2,436,931
Victoria	5,643,365

González	517,761
Soto la Marina	236,422
Madero	22,118,876
Altamira	1,255,940
Río Bravo	235,154
Inventario de Reservas P/Donación	
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
Viviendas INFONAVIT	
Altamira	2,003,100
Reynosa	3,108,270
Nuevo Laredo	9,122,135
Edificios No Habitacionales	12,623,444
	1,315,944,133



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.

Bienes muebles

Esta cuenta presenta un saldo por \$39'769,110 el cual se integra como sigue:

Concepto	Saldo Bienes Muebles	Depreciación Acumulada	Por depreciar	Porcentaje de depreciación
Mobiliario y equipo de administración	17,281,412	14,880,691	2,400,721	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	39,769,111	34,107,084	5,662,027	



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 \$17'281,412 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.

Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes

Presenta un saldo de \$-40'142,628 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	Depreciación Acumulada
Edificio no habitacionales	6,035,544
Mobiliario y equipo de administración	14,880,691
Equipo de Transporte	16,533,337
Maquinaria, otros equipos y herramientas	2,693,056
Total	40,142,628

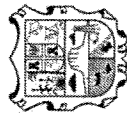
Pasivo

Cuentas por Pagar a Corto Plazo

Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo

Presenta un saldo de **\$661,378** 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
Bravo Estrella Valeria	Sueldo pendiente de pago	12,000
Cruz López Marina	Sueldo pendiente de pago	673
Cecil Gaspar Bermúdez Salas	Prima Vacacional y gratificación(Finiquito Laboral)	3,921
S.U.T.P.E.T	Fondo de Ahorro para el Retiro	596,424
Cecil Gaspar Bermúdez Salas	Indemnización(Finiquito Laboral)	44,437



Total

661,378

Proveedores por Pagar a Corto Plazo

El saldo que presenta esta cuenta por **\$2'150,105** se debe principalmente a pasivo por estimaciones de obras ejecutadas en el municipio de Altamira y Matamoros.

Nombre	Concepto	Importe
Gasolinera Fema, S.A. de C.V.	Combustible Vehículos del Instituto	20,000
Rusal, S.A. de C.V.	Refacciones y Accesorios para Vehículo	2,268
Comercial Papelería de Victoria, S.A. de C.V.	Papelería y Útiles de Escritorio	2,639
Graciela González González	Arrendamiento de Edificio	37,418
Janely Maldonado López	Material de Limpieza	317
Maxi gráfica S.A. de C.V.	Material de Imprenta	911
Comercializadora Ro-Ha S.A. de C.V.	Papelería y Útiles de Escritorio	13,399
Manantiales de Noche Buena, S.A. de C.V.	Botellones de agua para personal del Instituto	640
Konstrutodo de México, S.A. de C.V.	Const.150 Fonhapo-Cruzada contra el Hambre Matam.	385,767
Edificadora Golfo Norte, S.A. de C.V.	Construcción de plataformas para jardines c-286-10	1,686,746
Total		2,150,105

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 Higuierillas 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 **\$3'034,646** se debe principalmente a pasivo de facturas pendientes de pago correspondiente al Programa Paquetes de Materiales Tiempo de Mejorar tu Casa 2017.

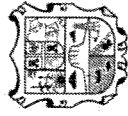
Nombre	Concepto	Importe
Block Victoria, S.A. de C.V.	Paquetes de Materiales	162,000
Ferrey, S.A. de C.V.	Paquetes de Materiales	1,170,000
Ferretería Industrial Laredo S.A. de C.V.	Paquetes de Materiales	536,999
Julio Cesar Contreras Hernández	Paquetes de Materiales	884,997
Guillermo Osorio García	Paquetes de Materiales	234,000
Caja Popular Las Huastecas S.C. de A.P. de R.L. de C.	Gastos Administrativos	30,000
Raúl Eduardo González Garza	Ant. Contrato Prest. de Servicios	16,650
Total		3,034,647

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

Esta cuenta presenta un saldo por **1'974,497**, el cual corresponde al pasivo por intereses de la mensualidad del mes de septiembre, dicho pago vence el 1 de octubre de 2018.

Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta presenta un saldo por **10'526,104**, 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.



ITAVU

INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

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 **\$5'658,528** integrado por lo siguiente:

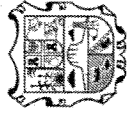
Nombre	Concepto	Importe
Personal ITAVU	Adeudos personal	171
Subsidios Federales por aplicar	Subsidio a beneficiarios de lotes pendientes de aplicar.	3,891,776
Vivienda	Descuentos de nómina de las dependencias (lotes, vivienda, créditos forhapo) pendientes de aplicar	1,623,095
Subsidios Municipales	Anticipos de beneficiarios para programas de Mejoramiento de Vivienda.	42,152
Secretaría de Finanzas	Derechos por pagar a la Secretaría de Finanzas por servicios que se prestan en ITAVU	84,849
Rendimientos Financieros		16,485
	Total	5,658,529

Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo

Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública Interna

Presenta un saldo de \$11'601,381 que corresponde al importe de las mensualidades por pagar correspondientes a los meses de Septiembre a Diciembre de 2018, 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 TIE 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.



ITAVU

INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

- Crédito simple con Bancomer con número de inscripción P28-0814125 con una tasa de interés del TIE 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 \$62'997,974 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 \$7'359,617 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 \$50'658,682 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 \$169,436
- f) Unidades básicas de Vivienda (UBV) presenta un saldo de \$4'701,239 corresponde a la aportación y ahorro de los beneficiarios del programa autoproducción de vivienda 2018 "Tiempo de Todos"
- g) Poblado Villa de Altamira presenta un saldo de \$93,000

Otros Pasivos Diferidos a Corto Plazo

El saldo por \$9'049,809 se origina principalmente por los ingresos depositados en las cuentas del Instituto, de los cuales no se identifica el origen del mismo.



ITAVU

INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

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 \$16'429,063 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

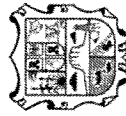
El saldo por \$97'15,156 corresponde principalmente a la deuda con el R. Ayuntamiento de Victoria por el mandato de la colonia Barrio la Peregrina en Ciudad Victoria, Tamaulipas; debido a la asignación de lotes y viviendas. La tierra es propiedad del mandante y la inversión que se realizó es del Instituto.

Deuda Pública a Largo Plazo

Préstamos de la Deuda Interna por Pagar a Largo Plazo

Esta cuenta presenta un saldo de \$246'594,911 de los cuales \$120'193,734 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 59 mensualidades que falta por pagar; y \$126'401,177, representa el saldo por pagar del préstamo contratado en 2014, que corresponde a los 163 mensualidades 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



ITAVU

INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

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 TIE 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 \$91'405,224 corresponde al resultado del periodo enero- septiembre de 2018.

Resultados de Ejercicios Anteriores

El saldo de esta cuenta por \$1,229'928,392 se integra por el resultado de los ejercicios anteriores. Presenta una disminución por de \$50'160,089, debido a que los ingresos propios del Instituto se concentraron en la Secretaría de Finanzas. Estos ingresos se originan por el cobro de mensualidades de lotes y viviendas (disminución de cuentas por cobrar).



Revalúo de Bienes Inmuebles

El saldo de esta cuenta por \$9,296,113 resulta por el revalúo de reserva vendida a la empresa Impulsora Coronas del Mar, S. A. de C.V.; la cual fue devuelto debido a que el comprador no realizó el pago total de la reserva ubicada en el municipio de Altamira, Tamaulipas. El nuevo valor resulta del valor catastral que está determinando el municipio para dicha reserva.

II) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

Ingresos de Gestión:

Ingresos por Venta de Bienes y Servicios

El saldo que presenta esta cuenta por \$7'274,544 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 \$18'987, 863

Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas

Presenta un saldo de \$188'959,772 el cual representa los subsidios otorgados por Secretaría de finanzas para gasto de operación y programas.

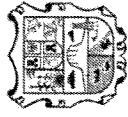
Ingresos Financieros

Esta cuenta presenta un saldo de \$10'881,469 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 \$-12,894,086 se integra como sigue:

- Otros ingresos de ej. Anteriores por \$-14,365,466 que corresponde a cancelación de ingresos de otros ejercicios por la devolución de lotes que ya estaban asignados y registrados como un ingreso.



ITAVU

INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

- Otros ingresos por \$1,471,380 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 \$71'066,145 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 \$2'461,712 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.

\$8'195,373 se origina por los pagos efectuados de todo tipo de servicios que se contratan con particulares.

Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas

Subsidios y Subvenciones.

El saldo por \$25'977,685 ejercido corresponde principalmente a subsidios estatales para la indemnización de familias del poblado Higuierillas del Municipio de Matamoros, que habitaban reserva donde se va a llevar a cabo la construcción de diversas obras que se requieren para la consolidación e inicio de operaciones del Puerto de Matamoros.



Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública

Intereses de la deuda pública.

El saldo de la cuenta por un importe de \$17'636,408 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 \$-3'532,985 se integra por:

- Gastos de ejercicios anteriores. Gastos de ejercicios anteriores que incluye el costo de las devoluciones de lotes asignados en ej. Anteriores por \$-7,469,285.
- Otros gastos varios. Otros gastos varios por \$3'936,300 que corresponde al costo de lotes y viviendas asignados de enero- septiembre.

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 \$13'799,630 se debe al ahorro del ejercicio 2017 por \$36'360,459, así como por el reintegro de efectivo por \$-50'160,089 a la Secretaría 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 Secretaría de Finanzas en el mes de agosto de 2017, debido a la instrucción recibida de parte de la Secretaría, dichos reintegros fueron autorizados por la Junta de Gobierno en la sesión ordinaria número 60.
- El incremento por \$9'296,113.00 corresponde al revalúo de la reserva vendida a la empresa Impulsora Coronas del Mar, S. A. de C.V; la cual fue devuelta debido a que el comprador no realizó el pago total de la reserva ubicada en el municipio de Altamira, Tamaulipas. El nuevo valor resulta del valor catastral que está determinando el municipio para dicha reserva.
- El Resultado del Ejercicio el cual refleja un ahorro por \$91'405,224 generado en el período enero - septiembre.



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 septiembre 2018	Saldo al 31 de diciembre 2017
Efectivo	7,475	6,493
Efectivo en Bancos- Dependencias	39,454,803	26,702,309
Inversiones temporales (hasta 3 meses)	59,370,105	69,604,626
Depósitos de fondos de terceros y otros	8,742,790	74,003
Total	107,575,173	96,387,431

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

	Importe de Adquisición	Tipo de Recurso	Importe Pagado
Mobiliario y equipo de administración	0		0
Activos intangibles	0		0
Vehículos y equipo de transporte	0		0
Terrenos	15,309 Estatal		15,309
	15,309		15,309

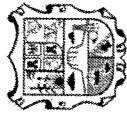


3. Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y la cuenta de Ahorro/Desahorro antes de Rubros Extraordinarios.

	al 30 de septiembre 2017	al 31 de diciembre 2017
Ahorro/Desahorro antes de rubros Extraordinarios	87,872,239	41,039,109
Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo.		
Depreciación	0	2,218,070
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	-3,532,985	2,460,580

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

1. Ingresos Presupuestarios		215,222,178
2. Más ingresos contables no presupuestarios		-2,012,617
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	-12,894,086	

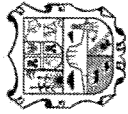


Otros ingresos contables no presupuestarios	10,881,469	
3. Menos ingresos presupuestarios no contables		0
Productos de capital	0	
Aprovechamientos capital	0	
Ingresos derivados de financiamientos	0	
Otros Ingresos presupuestarios no contables	0	

4. Ingresos Contables (4 = 1 + 2 - 3) **213,209,562**

1. Total de egresos (presupuestarios) **165,589,116**

2. Menos egresos presupuestarios no contables		40,251,794
Mobiliario y equipo de administración	0	
Mobiliario y equipo educacional y recreativo	0	
Equipo e instrumental médico y de laboratorio	0	
Vehículos y equipo de transporte	0	
Equipo de defensa y seguridad	0	
Maquinaria, otros equipos y herramientas	0	
Activos biológicos	0	
Bienes inmuebles	14,233,503	
Activos intangibles	0	
Obra pública en bienes propios	0	
Acciones y participaciones de capital	0	
Compra de títulos y valores	0	
Inversiones en fideicomisos, mandatos y otros análogos	0	
Provisiones para contingencias y otras erogaciones especiales	0	



ITAVU
INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

Amortización de la deuda pública	26,018,291
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	0
Otros Egresos Presupuestales No Contables	0
3. Más Gasto Contables No Presupuestales	-3,532,985
Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencia y amortizaciones	0
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	-3,532,985
Otros Gastos Contables No Presupuestales	0
4. Total de Gasto Contable (4 = 1 - 2 + 3)	121,804,338

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



ITAVU
INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

Tam
TAMAULIPAS

DIRECCION GENERAL



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 30 de septiembre de 2018 presentan los siguientes saldos:

Ley de Ingresos

Ley de Ingresos Estimada	125,394,554.00
Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	334,470,629.00
Ley de Ingresos Devengada	215,222,177.00
Ley de Ingresos Recaudada	215,222,177.00

Presupuesto de Egresos

Presupuesto de Egresos Aprobada	125,394,554.00
Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	327,196,085.00
Presupuesto de Egresos Devengado	165,589,116.00
Presupuesto de Egresos Ejercido	165,523,997.00
Presupuesto de Egresos Pagado	160,197,702.00

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 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 Secretaría 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 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"
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 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 2017 se implementó el sistema de contabilidad SAAOG.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 transmisión de propiedad del bien inmueble en dichos contratos.



10. 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 TIE 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.
11. Calificaciones otorgadas
Calificación de la calidad crediticia del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo.
-Ratifico la calificación crediticia un crédito bancario del especifica del Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo Credito Bancomer 14, contratado por MXN150 millones y saldo de MXN136.7 millones al 31 de diciembre de 2017, en 'AA(mex)vra'
12. Proceso de Mejora
En el ejercicio 2017 se implementó el sistema de contabilidad SACG.NET
13. Información por Segmentos
No existe Información por Segmentos.



ITAVU
INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

14. 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

