



INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

9

a) NOTAS DE DESGLOSE

I) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

**Activo**

**Efectivo y Equivalentes**

Esta cuenta presenta un saldo de \$33'459,287.28 el cual está integrado por las siguientes cuentas:

**Efectivo**

Presenta un saldo de \$7,110.00 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 \$21'444,528.60 representa el importe en efectivo en los bancos depositarios.

**Inversiones Temporales**

Monto disponible en cuentas de inversión. El monto por \$11'941,116.77 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 \$66,531.91, que corresponde 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 \$532'165,667.23 el cual se integra como sigue:

**Cuentas por Cobrar a Corto Plazo**

El importe por \$490'365,749.21 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. 2019	Saldo al 31 Dic. 2018	Variación
1) Lotes	272,249,024.76	273,111,996.47	-862,971.71
2) Lotes Desarrolladores	84,419,518.46	87,269,289.10	-2,849,770.64
3) Vivienda	60,014,571.57	63,116,518.41	-3,101,946.84
4) Créditos FONHAPO	19,993,226.71	20,084,427.94	-91,201.23
5) Mejoramiento de Vivienda	53,674,407.71	53,773,980.93	-99,573.22
6) Subsidios y Subvenciones	15,000.00	1,547,666.59	-1,532,666.59
<b>Total Cuentas por Cobrar</b>	<b>490,365,749.21</b>	<b>498,903,879.44</b>	<b>-8,538,130.23</b>

- 1) Lotes: El saldo por \$272, 249,024.76 representa el 56% del total de la cuenta, y corresponde a la asignación de lotes en los diferentes municipios del Estado, en este ejercicio disminuye por las mensualidades pagadas de los colonias y fraccionamientos.
- 2) Lotes desarrolladores: El saldo por \$84, 419,518.46 representa el 17% del total de la cuenta y se origina por la venta de lotes a los desarrolladores de vivienda, disminuye por las mensualidades pagadas.
- 3) Viviendas: El saldo de \$60, 014,571.57 representa el 12% del total de la cuenta, el cual corresponde a asignaciones de viviendas en los Municipios de Victoria, Reynosa, Matamoros, Mante, Altamira, Hidalgo, Madero, Nuevo Morelos, Antigua Morelos.
- 4) Créditos Fonhapo: El saldo de \$19,993,226.71 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, por lo que son de difícil recuperación.



- 5) Mejoramiento de vivienda: el saldo de esta por \$53'674,407.71 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, por lo que son de difícil recuperación.
- 6) Subsidios y Subvenciones: El saldo de \$15,000.00 representa la 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 \$41'422,348.17, del cual el 97% corresponde a los anticipos entregados a mandantes, el resto a viáticos pendientes de comprobar.

**Otros Derechos a Recibir Efectivo**

El importe por \$377,569.85 representa la cobranza pendiente de depositar del último día hábil del mes de septiembre de 2019. El depósito se realiza el siguiente día hábil.

**Derechos a recibir bienes o servicios**

Esta cuenta presenta un saldo por \$6'339,845.87, 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 \$432,054.76

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
	<b>Total</b>	<b>432,055</b>

**Anticipo a Proveedores por Adquisición de Bienes Inmuebles y Muebles a Corto Plazo.**

Esta cuenta presenta un saldo de \$17,093.37 el cual corresponde al anticipo de Gabriel Soberón Palacios.



### Anticipo a Contratistas por Obras Públicas

Esta cuenta presenta un saldo de \$5'890,697.74 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	49,498.44
Constructora Hernández Caballero	Anticipo contrato construcción pisos	28,637.96
Construcciones Industriales del Puerto, S.A.	Anticipo a cuenta de factura	75,492.12
Construcciones y Maquinaria de Victoria	Anticipo introducción de línea de agua	169,440.77
Conservación Urbana S.A. de C.V.	Anticipo a cuenta de facturas	4,615,509.79
Luis Alfonso Aguilar Medrano	Anticipo contrato construcción pisos	114,495.84
Proyectos 71, S. de R.L.	Anticipo contrato construcción pisos	111,176.86
Proyectos e Instalaciones Eléctricas	Anticipo instalación eléctrica	707,703.65
Soluciones Inteligentes de Construcción	Anticipo contrato construcción pisos	18,742.31
	<b>Total</b>	<b>5,890,697.74</b>

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

#### 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 \$80,721.18 y material hidráulico \$189,988.00, 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

#### 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 \$87,500.00, Servicios Aeroportuarios de Tamaulipas \$500.00 y Puerto Aéreo de Soto la Marina \$10,000.00

#### Bienes inmuebles, infraestructura y const.

Esta cuenta presenta un saldo de \$1,383'705,449.61 el cual está integrado por las siguientes cuentas:

#### Terreno Oficinas Centrales

El saldo por \$2'545,405.50 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.

#### Terrenos

Oficinas Centrales 2,545,405.50

#### Inventario de Lotes Disponibles

Matamoros	341,731,843.61
Reynosa	116,245,696.28
Victoria	153,453,087.67
Altamira	84,279,712.63
Llera	197,424.00
Gómez Farías	560,088.00
González	15,175,114.03
Valle Hermoso	262,073.21



Soto La Marina	45,310.32
Abasolo	149,835.51
Jiménez	0.88
Río Bravo	12,696,678.96
Mante	30,840,238.41
Miguel Alemán	11,485,672.35
Xicoténcatl	6,623,403.84
Nuevo Laredo	39,867,448.38
Aldama	3,548,101.09
San Fernando	3,922,750.93
Camargo	9,581,805.09
Mier	3,197,586.44
Jiménez	702,373.24
Hidalgo	1,535,786.73
<b>Inventario de Reservas Lotes en Proceso de Urbanización</b>	
Matamoros	4,999,168.67
Victoria	22,694,758.65
Valle Hermoso	10,958,202.62
Altamira	32,422,452.93
Madero	942,603.65
Jaumave	216,346.95
Llera	12,204,422.39
Hidalgo	2,000,000.00
<b>Inventario de Reservas en Breña</b>	
Matamoros	22,784,392.40
Reynosa	80,899,408.50
Victoria	85,694,441.51



Nuevo Laredo	23,581,338.60
Aldama	5,361,812.50
Altamira	85,938,796.67
Díaz Ordaz	5,154,677.76
González	787,692.00
Río Bravo	8,100,117.45
Mante	24,133,638.95
San Fernando	60,000.00
Xicoténcatl	3,825,000.00
Acapulco	5,421,000.00
Soto La Marina	3,226,616.00
Padilla	113,400.00
<b>Inventario de Reservas Para Regularización</b>	
Matamoros	134,855.43
Reynosa	2,448,652.96
Victoria	5,596,526.24
González	514,588.25
Soto La Marina	236,421.86
Madero	21,961,051.82
Altamira	1,243,915.42
Río Bravo	235,154.44
<b>Inventario de Reservas P/Donación</b>	
Victoria	5,332,818.07
Terrenos	878,413.94
	<b>1,318,750,123.73</b>



Viviendas

Esta cuenta presenta un saldo este trimestre de \$52'331,881.81 integrado por lo siguiente:

**Inventario de Viviendas**

Matamoros	11,717,517.29
Reynosa	34,000.00
Victoria	1,008,664.60
Mante	530,597.33
Madero	1,318,872.60
Altamira	1,150,584.99
Vivienda INFONAVIT	36,571,645.00
	<b>52,331,881.81</b>

**Edificios no habitacionales**

El saldo por \$12'623,444.07 representa el valor histórico del inmueble donde se encuentran las oficinas centrales, el cual presenta un depreciación de \$6'456,326.43 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 \$37'623,670.31 el cual se integra como sigue:

Concepto	Saldo Bienes Muebles	Depreciación Acumulada	Por depreciar	Porcentaje de depreciación
Mobiliario y equipo de administración	18,447,406	15,657,694	2,789,712	10
Equipo de Transporte	14,326,845	14,086,460	240,385	20



Maquinaria, otros equipos y herramientas	4,849,419	3,177,997	1,671,422	10
<b>Total</b>	<b>37,623,670</b>	<b>32,922,151</b>	<b>4,701,519</b>	

**Mobiliario y Equipo de Oficina**

Esta cuenta presenta un saldo de \$18'447,406.28 y representa la inversión en mobiliario, equipo de cómputo, sonido y comunicación propiedad del Organismo.

**Equipo de transporte**

Esta cuenta presenta un saldo de \$14'326,845.31 el cual representa el valor del equipo de transporte propiedad del Organismo.

**Maquinarias, otros equipos y herramientas**

Esta cuenta presenta un saldo de \$4'849,418.72 el cual corresponde a instalaciones de centros de producción de autoempleo (bloqueras).

**Activos Intangibles**

Esta cuenta presenta un saldo por \$835,771.80 que corresponde a licencias y software de los sistemas utilizados en este Organismo.

**Estimaciones y Deterioros**

Presenta un saldo de \$-39'378,477.70 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	6,456,326



Mobiliario y equipo de administración	15,657,694
Equipo de Transporte	14,086,460
Maquinaria, otros equipos y herramientas	3,177,997
<b>Total</b>	<b>39,378,477</b>

Otros Activos

Pasivo

1. Relación de Cuentas por pagar, por fecha de vencimiento ( a corto y a largo plazo)

Cuentas por Pagar a Corto Plazo

Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo

Presenta un saldo de **\$940,718.06** el cual representa a gastos pendientes de pago está integrado de la siguiente manera.

Nombre	Concepto	Importe
Arias Mota Ricardo	Sueldo pendiente de pago	1,120.00
Benavidez González José Manuel	Sueldo pendiente de pago	63.35
Berlanga Viera Roberto	Diferencia en viático pendiente de pago	36.62
Coronado Rebullosa Norma Alejandra	Diferencia en cobranza	400



Garza Varela Rafael Faraón	Sueldo pendiente de pago	2,302.77
Nieto Compean Reynaldo	Sueldo pendiente de pago	663.00
Cruz López Marina	Sueldo pendiente de pago	672.58
S.U.T.P.E.T	Fondo de Ahorro para el Retiro	935,459.74
	<b>Total</b>	<b>940,718.06</b>

**Proveedores por Pagar a Corto Plazo**

El saldo que presenta esta cuenta por **\$2'510,484.18** se debe principalmente a pasivos por servicios prestados como, arrendamiento de fotocopiadoras, mantenimiento de vehículos, además por estimaciones de obras ejecutadas en el municipio de Altamira y Matamoros.

Nombre	Concepto	Importe
Taller de Reparación Mobilis, S.A. de C.V.	Refacciones y Accesorios para Vehículo	8,491
Centro Llantero Garza S.A. de C.V.	Refacciones y Accesorios para Vehículo	6,361
Integra de Victoria, S.A. de C.V.	Accesorios y Material para monitoreo	53,940
Sistemas y Maquinas Xerográficas, S.A. de C.V.	Papelería y Útiles de Escritorio	30
Gerardo Rangel Martínez	Papelería y Útiles de Escritorio	10,541
Compañía Mexicana de Traslado de Valores, S.A. de C.V.	Servicio de recolección	8,445
GE Asesoría Jurídica y Servicios Profesionales, S.C.	Honorarios por Elaboración de Escritura	348,000
Verónica Moncada de León	Mantenimiento y Reparación de Rep. De Transporte	2,162
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
		<b>2,510,484</b>

**Contratistas por Obras Públicas por Pagar a Corto Plazo**

Esta cuenta presenta un saldo de **\$333,732.72** que se debe principalmente al pasivo de los asentamientos denominados Quinta Rosita ubicado en el Municipio de Altamira, publicado en el Periódico Oficial número 148 del 13 de diciembre de 2011 \$65,083.87 y \$192,292.28 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 **\$7'199,051.79** se debe principalmente a pasivo de facturas pendientes de pago correspondiente al Programa Adquisición de vivienda 2018 Tiempo de Todos 2018, por la rehabilitación de las viviendas adquiridas al INFONAVIT.

Nombre	Concepto	Importe
Conservación Urbana, S.A. de C.V.	Programa Adquisición de Vivienda Tiempo de Todos	7,152,402.00
Caja Popular Las Huastecas S.C.deA.P.deR.L.de C.	Gastos Administrativos	30,000.00
Raúl Eduardo González Garza	Ant. Contrato Prest. de Servicios	16,650.00
	<b>Total</b>	<b>7,199,052.00</b>

### Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta presenta un saldo por **10'851,193.43**, 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; así como las retenciones en las estimaciones de obra para supervisión de la Contraloría. y rendimientos financieros de las cuentas productivas de recursos ajenos.

### Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo

Presenta un saldo de **\$98,661.56** 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 **\$7'667,984.09** integrado por lo siguiente:

Nombre	Concepto	Importe
Personal ITAVU	Adeudos personal	171
Subsidios Federales por aplicar	Subsidio a beneficiarios de lotes pendientes de aplicar.	3,891,775.72



Vivienda	Descuentos de nómina de las dependencias (lotes, vivienda, créditos fonhapo) pendientes de aplicar	1,624,806.67
Subsidios Municipales	Anticipos de beneficiarios para programas de Mejoramiento de Vivienda.	20,000.00
Secretaría de Finanzas	Derechos por pagar a la Secretaría de Finanzas por servicios que se prestan en ITAVU	125,554.22
Beneficiarios de programas	Depósitos de beneficiarios de programa autoconstrucción de vivienda 2018	6,249.57
Rendimientos Financieros	Rendimientos de ahorro previo, fondo de ahorro de los trabajadores y fondos federales.	1,999,426.91
<b>Total</b>		<b>7,667,984.09</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 \$8'766,526.34 que corresponde al importe de las mensualidades por pagar correspondientes a los meses de octubre a diciembre de 2019.

- 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.
- Se efectuó el 12 de septiembre de 2019 convenio de modificatorio al contrato de apertura de crédito simple de fecha 18 de agosto de 2014, en el cual acuerdan modificar el contenido de la cláusula sexta del contrato original, en el cual "los intereses ordinarios sobre la suerte principal insoluta del Crédito que calcularán a una tasa anualizada que será el equivalente a la Tasa TIIE más .70 puntos porcentuales.



### Pasivos Diferidos a Corto Plazo

#### **Ingresos Cobrados por Adelantado a Corto Plazo**

El saldo por \$55'636,976.61 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 \$5'549,623.35 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 definitivo.
- b) Suelo Legal. El saldo por \$49'457,599.01 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 \$172,436.50
- f) Unidades básicas de Vivienda (UBV) presenta un saldo de \$25,888.85 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
- h) Programa Adquisición de Vivienda 2018 presenta un saldo por \$322,428.90 que corresponde a la aportación del beneficiario del programa.

#### **Otros Pasivos Diferidos a Corto Plazo**

El saldo por \$8'021,994.42 se origina principalmente por los ingresos depositados en las cuentas del Instituto, de los cuales no se identifica el origen del mismo, así como por recursos ajenos por regularizaciones que todavía no se registran como mandato o cuenta por cobrar.



**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 \$30,239.95 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 \$16'691,082.26 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 \$9'723,413.59 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 \$211'623,645.58 de los cuales \$95'747,465.92 representa el saldo por pagar del préstamo de la deuda interna otorgado por el banco BBVA Bancomer, que corresponde al saldo del capital de mensualidades que falta por pagar; y \$115'876,179.66, representa el saldo por pagar del préstamo contratado en 2014.



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 \$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, el 12 de septiembre de 2019 convenio de modificadorio al contrato de apertura de crédito simple de fecha 18 de agosto de 2014, en el cual acuerdan modificar el contenido de la cláusula sexta del contrato original, en el cual "los intereses ordinarios sobre la suerte principal insoluble del Crédito que calcularán a una tasa anualizada que será el equivalente a la Tasa TIIE más .70 puntos porcentuales.

#### **Hacienda Pública/Patrimonio**

##### **Hacienda Pública /Patrimonio Contribuido**

#### **Aportaciones**

Esta cuenta presenta un saldo de \$242'656,312.87

#### **Donaciones de Capital**

Esta cuenta presenta un saldo de \$2'585,320.22 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 \$106'168,610.12 corresponde al resultado del periodo enero-septiembre de 2019.

#### **Resultados de Ejercicios Anteriores**

El saldo de esta cuenta por \$1,254'066,356.79 se integra por el resultado de los ejercicios anteriores. Presenta una disminución en el ejercicio 2019 de \$51'396,875.00 debido principalmente a 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).

#### **Revalúo de Bienes Inmuebles**

El saldo de esta cuenta por \$9,296,113.00 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 \$ 31'585,942.60 representa los ingresos a plazos registrados en la contabilidad, los cuales corresponden a ingresos por venta de lotes, viviendas y regularización.

#### **Participaciones y Aportaciones**

Presenta un saldo de \$4787,676.27 que corresponden a recursos federales para al programa Autoproducción de Vivienda CONAVI 2019.

#### **Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas**

Presenta un saldo de \$229'938,428.89 el cual representa los subsidios otorgados por Secretaria de finanzas para gasto de operación y programas.



### Ingresos Financieros

Esta cuenta presenta un saldo de \$7'536,123.73 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 \$4'058,945.03 se integra como sigue:

- Bonificaciones y descuentos obtenidos por \$2'372,065.63 por la devolución de lotes que ya estaban asignados y registrados como un ingreso.
- Otros ingresos y beneficios varios por \$1'686,879.40 que corresponde principalmente a pago por renta de parcela en Río Bravo.

### Gastos y Otras Pérdidas:

#### Gastos de Funcionamiento

### Servicios Personales

Esta cuenta presenta un saldo de \$73'305,580.12 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 \$2'258,152.21 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

\$8'423,428.04 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 \$22' 792,974.05 ejercido corresponde a la Edificación de Viviendas Fracc. Los Pescadores del Mpio. De Matamoros.



**Ayudas Sociales**

El saldo por \$36'306,510.00 corresponde a subsidios estatales para el programa de Pintura para Vivienda.

**Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública**

**Intereses de la deuda pública.**

El saldo de la cuenta por un importe de \$16'550,849.78 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 \$12'101,012.20 se integra por:

- Gastos ejercicios anteriores saldo \$770,168.30 su saldo se debe a la asignación de lotes del ejercicios anteriores.
- Bonificaciones y descuentos otorgados por \$2'145,586.67 su saldo se debe principalmente por la devolución de lotes que se asignaron en ejercicios anteriores.
- Otros gastos varios presenta un saldo de \$9'185,257.23 su saldo se debe a la asignación de lotes del ejercicio en curso.

**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 se debe principalmente al reintegro de efectivo 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) y rendimientos. Estos reintegros se empezaron a pagar a Secretaria de Finanzas en el mes de agosto de 2017, 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.

**IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**Efectivo y equivalentes**

1. El análisis de los saldos inicial y final, del Estado de Flujo de Efectivo en la cuenta de efectivo y equivalentes:



	2019	2018
Efectivo en Bancos –Tesorería	7,110	1,000
Efectivo en Bancos- Dependencias	21,444,528	21,413,226
Inversiones temporales (hasta 3 meses)	11,941,117	24,709,509
Fondos con afectación específica	X	X
Depósitos de fondos de terceros y otros	66,532	66,532
<b>Total de Efectivo y Equivalentes</b>	<b>33,459,287</b>	<b>46,190,267</b>

2. Adquisiciones de bienes muebles e inmuebles con su monto global y porcentaje que se aplicó en el presupuesto Federal o Estatal según sea el caso:

	Importe de Adquisición	Tipo de Recurso	Importe Pagado
Reservas (terrenos)	47,795,103	Estatal	47,795,103
	<b>47,795,103</b>		<b>47,795,103</b>

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

	2019	2018
<b>Ahorro/Desahorro antes de rubros Extraordinarios</b>	<b>77,819,711</b>	<b>70,310,643</b>
<i>Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo.</i>		
Depreciación		-2,547,284
Amortización		34,721,912
Proveedores pendientes de pago	-577,880.00	12,996,666



Servicios personales pendientes de pago	-256,014.00	
Subsidios Estatales pendientes de pago		1,488,167
Otros ingresos y beneficios varios virtuales (por cancelación de ing de otros ejercicios)		14,280,265
Incremento en cuentas por cobrar		-24,528,366
Partidas extraordinarias	-1,633,244.00	14,743,949
Ingresos por venta de bienes y servicios	19,220,971.00	
Ingresos financieros	7,536,123.00	
Otros ingresos y beneficios varios	4,058,943.00	

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

**Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo**  
 Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables  
 Correspondiente del 1 de Enero al 30 de Septiembre del 2019  
 (Cifras en pesos)

1.- Ingresos Presupuestarios		268,458,318
2.- Más ingresos contables no presupuestarios		9,448,793
Ingresos Financieros	7,076,733	
Incremento por variación de inventarios		



Disminución del exceso de estimaciones por pérdidas ó deterioro u obsolescencia	
Disminución del exceso de provisiones	
Otros Ingresos y beneficios varios	2,372,060
Otros ingresos contables no presupuestarios	

<b>3.- Menos ingresos presupuestarios no contables.</b>		<b>0</b>
Productos de capital		
Aprovechamiento de capital		
Ingresos derivados de financiamiento		
Otros Ingresos derivados de financiamiento		
Otros ingresos presupuestarios no contables		

<b>4.- Ingresos Contables (4= 1 + 2 - 3)</b>		<b>277,907,111</b>
--	--	--------------------

**Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo**  
Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables  
Correspondiente del 1 de Enero al 30 de Septiembre del 2019  
(Cifras en pesos)

<b>1.- Total de Egresos ( Presupuestarios no contables)</b>		<b>233,637,336</b>
---	--	--------------------

<b>2.- Menos egresos presupuestarios no contables</b>		<b>73,999,845</b>
Mobiliario y equipo de administración		



Mobiliario y equipo educacional y recreativo	
Equipo e instrumental médico y de laboratorio	
Vehículos y equipo de transporte	
Equipo de defensa y seguridad	
Maquinaria, otros equipos y herramientas	
Activos Biológicos	
Bienes Inmuebles	47,795,103
Activos Intangibles	
Obra pública en bienes propios	
Acciones y participaciones de capital	
Compra de títulos y valores	26,204,742
Inversiones en fideicomisos, mandatos y otros análogos	
Provisiones para contingencias y otras erogaciones especiales	
Amortización de la deuda pública	
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	
Otros Egresos Presupuestales No Contables	

<b>3. Más Gasto Contables No Presupuestales</b>		<b>12,101,010</b>
Estimaciones, Depreciaciones y deterioros, obsolescencia y amortizaciones		
Provisiones		
Disminución de inventarios		
Aumento por insuficiencia de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia		
Aumento por insuficiencia de provisiones		



Otros Gastos	12,101,010
Otros Gastos Contables No Presupuestales	

4. Total de Gasto Contable (4 + 1 - 2 + 3)

171,738,501

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

  
Lic. Humberto Alejandro Aparicio Gallegos  
Encargado del Despacho de la Dirección  
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 disminuyen 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 2019 presentan los siguientes saldos:

**Ley de Ingresos**

8.1.1	Ley de Ingresos Estimada	125,601,042.00
8.1.3	Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	340,108,027.00
8.1.4	Ley de Ingresos Devengada	268,458,318.00
8.1.5	Ley de Ingresos Recaudada	247,091,077.00

**Presupuesto de Egresos**

8.2.1	Presupuesto de Egresos Aprobada	125,601,042.00
8.2.3	Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	306,375,814.00
8.2.5	Presupuesto de Egresos Devengado	233,637,338.00
8.2.6	Presupuesto de Egresos Ejercido	233,545,443.00
8.2.7	Presupuesto de Egresos Pagado	232,803,444.00

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

Lic. Humberto Alejandro Aparicio Gallegos  
Encargado del Despacho de la Dirección  
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). Estos recursos 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", 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 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 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 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 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 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 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.

Se efectuó el 12 de septiembre de 2019 convenio de modificadorio al contrato de apertura de crédito simple de fecha 18 de agosto de 2014, en el cual acuerdan modificar el contenido de la cláusula sexta del contrato original, en el cual "los intereses ordinarios sobre la suerte principal insoluta del Crédito que calcularán a una tasa anualizada que será el equivalente a la Tasa TIIE más .70 puntos porcentuales.

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 Crédito Bancomer 14, contratado por MXN150 millones y saldo de MXN121.2 millones al 30 de junio de 2019, en 'AA(mex)vra'

12. Proceso de Mejora  
En el ejercicio 2017 se implementó el sistema de contabilidad SACG.NET, actualmente se sigue utilizando.
13. Información por Segmentos  
No existe Información por Segmentos.
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



Lic. Humberto Alejandro Aparicio Gallegos  
Encargado del Despacho de la Dirección  
de Administración y Finanzas

