



INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

9

a) NOTAS DE DESGLOSE

l) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activo

Efectivo y Equivalentes

Esta cuenta presenta un saldo de \$38'459,498.61 el cual está integrado por las siguientes cuentas:

Efectivo

Presenta un saldo de \$1,500.00 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 \$26'255,948.77 representa el importe en efectivo en los bancos depositarios.

Inversiones Temporales

Monto disponible en cuentas de inversión. El monto por \$12'135,517.93 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 \$533'494,805.98 el cual se integra como sigue:

Cuentas por Cobrar a Corto Plazo

El importe por \$492'534,658.19 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. 2019	Saldo al 31 de Dic. 2018	Variación
1) Lotes	271,822,161.68	273,111,996.47	1,289,834.79
2) Lotes Desarrolladores	82,948,520.06	87,269,289.10	4,320,769.04
3) Vivienda	63,943,429.95	63,116,518.41	-826,911.54
4) Créditos FONHAPO	19,990,578.62	20,084,427.94	93,849.32
5) Mejoramiento de Vivienda	53,649,587.88	53,773,980.93	124,393.05
6) Subsidios y Subvenciones	180,380.00	1,547,666.59	1,367,286.59
Total Cuentas por Cobrar	492,534,658.19	498,903,879.44	6,369,221.25

- 1) Lotes: El saldo por \$271, 822,161.68 representa el 55% 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 \$82, 948,520.06 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 \$63, 943,429.95 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, Madero, Nuevo Morelos, Antiguo Morelos.
- 4) Créditos Fonhapo: El saldo de \$19,990,578.62 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 \$53'649,587.88 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 \$180,380.00 representa la cobranza de las viviendas ubicadas en el Municipio de Hidalgo, Tamaulipas; mismo que se realiza en la Oficina Fiscal de dicho municipio, así como por adeudo de la Secretaria de Finanzas autorizada en el ejercicio 2019 por \$167,380.00



Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo

El importe de \$40'806,429.01, el cual se debe principalmente a los anticipos entregados a mandantes, el resto a viáticos pendientes de comprobar.

Otros Derechos a Recibir Efectivo

El importe por \$153,718.78 representa la cobranza pendiente de depositar del último día hábil del mes de diciembre de 2019. El depósito se realiza el siguiente día hábil.

Derechos a recibir bienes o servicios

Esta cuenta presenta un saldo por \$1'724,336.08, 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
	Total	432,055

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 \$1'275,187.95 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
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
	Total	1,275,187.95

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 \$1,377'979,132.31 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	341,380,183.50
Reynosa	116,163,855.67
Victoria	152,669,049.64
Altamira	83,925,701.15
Llera	197,424.00
Gómez Farías	560,088.00
González	15,153,535.59
Valle Hermoso	262,073.21
Soto la Marina	45,310.32
Abasolo	149,835.51
Jiménez	0.88
Río Bravo	12,500,146.93
Mante	30,840,238.40
Miguel Alemán	11,509,711.49
Xicoténcatl	6,553,385.98
Nuevo Laredo	39,743,031.65



Aldama	3,330,491.49
San Fernando	3,922,750.93
Camargo	9,581,805.09
Mier	3,197,586.44
Jiménez	697,373.24
Hidalgo	1,535,786.73
Inventario de Reservas Lotes en Proceso de Urbanización	
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
Inventario de Reservas	
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
Inventario de Reservas para Regularización	
Matamoros	134,855.43
Reynosa	2,448,652.96
Victoria	5,569,273.22
González	514,588.25
Soto la Marina	236,421.86
Madero	21,950,683.30
Altamira	1,243,915.42
Río Bravo	235,154.44
Inventario de Reservas para Donación	
Victoria	5,332,818.07
Terrenos	878,413.94
	1,316,529,836.43

Viviendas

Esta cuenta presenta un saldo este trimestre de \$48'825,851.81 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	33,065,615.00
	48,825,851.81

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 \$6'877,107.91 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 \$35'957,196.90 el cual se integra como sigue:

Concepto	Saldo Bienes Muebles	Depreciación Acumulada	Por depreciar	Porcentaje de depreciación
Mobiliario y equipo de administración	17,288,230	15,592,565	1,695,666	10
Equipo de Transporte	13,819,548	13,785,006	34,542	20
Maquinaria, otros equipos y herramientas	4,849,419	3,662,939	1,186,479	10
Total	35,957,197	33,040,510	2,916,687	



Mobiliario y Equipo de Oficina

Esta cuenta presenta un saldo de \$17'288,230.22 y representa la inversión en mobiliario, equipo de cómputo, sonido y comunicación propiedad del Organismo, presenta una disminución en el ejercicio por \$ 1'159,176.06 debido a la donación de activos de este organismo según actas de donación por parte del ITAVU con el IMEPLAN de fecha 9 de enero de 2019, acta de donación del ITAVU con SEDUMA de fecha 9 de enero de 2019.

Equipo de transporte

Esta cuenta presenta un saldo de \$13'819,547.96 el cual representa el valor del equipo de transporte propiedad del Organismo, esta cuenta presenta una disminución en el ejercicio de \$507,297.35 debido a la donación de vehículos según acta de donación del ITAVU con SEDUMA fecha 9 de enero de 2019.

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 \$-39'917,618.31 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	6,877,108



Mobiliario y equipo de administración	15,592,565
Equipo de Transporte	13,785,006
Maquinaria, otros equipos y herramientas	3,662,939
Total	39,917,618

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 **\$1'034,679.18** 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
Mendoza Moreno Martin del Ángel	Sueldo pendiente de pago	160.00



Garza Varela Rafael Faraón	Sueldo pendiente de pago	2,302.77
De León García Gloria Abigail	Sueldo pendiente de pago	3,314.20
Grimaldo Heredia Alma Grisel	Sueldo pendiente de pago	3,340.60
Cruz López Marina	Sueldo pendiente de pago	672.58
Sosa Dávila Gustavo	Sueldo pendiente de pago	310.5
Sueldos base al personal eventual	Sueldo pendiente de pago	3357.2
S.U.T.P.E.T	Fondo de Ahorro para el Retiro	1,019,601.36
	Total	1,034,679.18

Proveedores por Pagar a Corto Plazo

El saldo que presenta esta cuenta por **\$2'428,715.99** 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
Manantiales Noche Buena, S.A. de C.V.	Garrafrones de agua	21,000.00
Taller de Reparación Mobilis, S.A. de C.V.	Mantenimiento y Reparación de Epo. De Transporte	36,849.72
Integra de Victoria, S.A. de C.V.	Sillas Secretariales	19,952.00
Gerardo Rangel Martínez	Papelería y Útiles de Escritorio	31,374.29
Comisión Federal De Electricidad	Servicio de Energía Eléctrica	76,394.08
Ecodeli Comercial, S.A. de C.V.	Material de Limpieza	5,369.40
Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado Victoria	Servicio de Agua	723.48
Ferretería y Equipos Victoria, S.A. de C.V.	Mezcladora para lavabo	800.01
Proveedores Mahyc, S.A. de C.V.	Material de Limpieza	86,576.64
Lopgo, S.A. de C.V.	Refacciones y accesorios menores de equipo de transporte	7,881.00
GE Asesoría Jurídica y Servicios Profesionales, S.C.	Certificaciones	13,920.00



Francisco Ordorica Cisneros
García Corcuera, García Adame y Asociados , S.C.
Amado Rodríguez Pérez
Sergio Rafael Garza Segura

José Martin Santoyo Cruz

Konstrutodo de México, S.A. de C.V.
Edificadora Golfo Norte, S.A. de C.V.

Servicio de Recarga de Extintores Oficinas	18,058.03
Honorarios por cancelación de Dominio	32,480.00
Recibo de Ingreso de Caja	348.00
Impresión Fotográfica	2,378.00
Mantenimiento y Reparación de Epo. De Transporte	2,098.44
Const.150 Fonhapo-Cruzada contra el Hambre Matam.	385,766.51
Construcción de plataformas para jardines c-286-10	1,686,746.39
	2,428,715.99

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 **\$6'114,352.15** se debe principalmente a pasivo de facturas pendientes de pago.

Nombre	Concepto	Importe
Habitación y Vida HABVITA, S.A. de C.V	Edificación de Vivienda en el Fracc. Pescadores	5,860,782.15
Caja Popular Las Huastecas S.C.deA.P.deR.L.de C.	Gastos Administrativos	30,000.00
Becas y otras ayudas para programas	Becas Julio- diciembre	206,920.00
Raúl Eduardo González Garza	Ant. Contrato Prest. de Servicios	16,650.00
	Total	6,114,352.15



Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta presenta un saldo por **12'123,980.96**, 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 **\$7'837,631.60** integrado por lo siguiente:

Nombre	Concepto	Importe
Personal ITAVU	Adeudos personal	1190
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	1,624,321.67
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	138,079.20
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.	2,156,015.44
	Total	7,837,631.60

Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo

Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública Interna

Los movimientos que presenta esta cuenta se debe a las mensualidades pagadas en el ejercicio 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 \$54'285,850.63 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 \$49'791,858.52 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 \$637,043.41 que corresponde a la aportación del beneficiario del programa.



Otros Pasivos Diferidos a Corto Plazo

El saldo por \$8'068,775.33 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.

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.

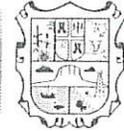
Fondos Fideicomisos, Mandatos y Análogos a Corto Plazo

Esta cuenta presenta un saldo de \$18'595,113.55 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 \$9'704,580.37 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.



Hacienda Pública/Patrimonio Deuda Pública a Largo Plazo

Préstamos de la Deuda Interna por Pagar a Largo Plazo

Esta cuenta presenta un saldo de \$211'623,651.92 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 \$115'876,186, 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 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.

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 \$106'842,468.23 corresponde al resultado del periodo enero-diciembre de 2019.

Resultados de Ejercicios Anteriores

El saldo de esta cuenta por \$1,254'990,146.32 se integra por el resultado de los ejercicios anteriores. La disminución en el ejercicio 2019 se debe principalmente a 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 \$9,296,113.00 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 \$ 42'891,907.81 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 \$4'787,676.27 que corresponden a recursos federales para al programa Autoproducción de Vivienda CONAVI 2019.

Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas

Presenta un saldo de \$280'901,360.18 el cual representa los subsidios otorgados por Secretaría de finanzas para gasto de operación y programas.



Ingresos Financieros

Esta cuenta presenta un saldo de \$9'784,479.22 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 \$4'582,294.42 se integra como sigue:

- Bonificaciones y descuentos obtenidos por \$2'894,953.57 por la devolución de lotes que ya estaban asignados y registrados como un ingreso.
- Otros ingresos y beneficios varios por \$1'687,340.85.

Gastos y Otras Pérdidas:

Gastos de Funcionamiento

Servicios Personales

Esta cuenta presenta un saldo de \$103'584,356.90 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 \$3'385,911.76 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

\$13'113,420.42 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 \$36'905,549.10 ejercido corresponde a la Edificación de Viviendas Fracc. Los Pescadores del Mpio. De Matamoros. Programa Itavu-Infoanvit, Habitat para la Humanidad de México y a Autoproducción de vivienda Conavi 2019.

Ayudas Sociales

El saldo por \$36'601,430.00 corresponde a subsidios estatales para el programa de Pintura para Vivienda, Becas y Lluvias severas.

Intereses, Comisiones y Otros Gastos de la Deuda Pública

Intereses de la deuda pública.

El saldo de la cuenta por un importe de \$21'328,285.90 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 \$21'186,295.59 se integra por:

Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencias y Amortizaciones.

El saldo de la cuenta por un importe de \$2'205,614.02 corresponde a depreciaciones del ejercicio de los bienes muebles e inmuebles.

Otros gastos

Presenta un saldo de \$18'980,681.57 que corresponde principalmente al costo de lotes y viviendas asignados de enero – diciembre, además de devoluciones de lotes asignados.

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 Secretaría 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 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.

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	1,500	1,000
Efectivo en Bancos- Dependencias	26,255,948	21,413,226
Inversiones temporales (hasta 3 meses)	12,135,518	24,709,509
Fondos con afectación específica	X	X
Depósitos de fondos de terceros y otros	66,532	66,532
Total de Efectivo y Equivalentes	38,459,498	46,190,267

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
	47,795,103		47,795,103

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
Ahorro/Desahorro antes de rubros Extraordinarios	96,363,878	70,310,643



<i>Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo.</i>		
Depreciación		-2,547,284
Amortización		34,721,912
Proveedores pendientes de pago	-820,463.00	12,996,666
Servicios personales pendientes de pago	-340,158.00	
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	-33,157,728.00	14,743,949
Ingresos por venta de bienes y servicios	30,430,166.00	
Ingresos financieros	9,784,479.00	
Otros ingresos y beneficios varios	4,582,294.00	

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 31 de Diciembre del 2019
 (Cifras en pesos)

1.- Ingresos Presupuestarios		330,780,402
------------------------------	--	-------------



2.- Más ingresos contables no presupuestarios		12,167,315
Ingresos Financieros	9,272,361	
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	2,894,954	
Otros ingresos contables no presupuestarios		

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

4.- Ingresos Contables (4= 1+ 2 - 3)		342,947,717
---	--	--------------------



Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo
Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables
Correspondiente del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2019
(Cifras en pesos)

1.- Total de Egresos (Presupuestarios no contables)	297,685,316
--	-------------

2.- Menos egresos presupuestarios no contables	82,766,362
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	
Inversiones en fideicomisos, mandatos y otros análogos	
Provisiones para contingencias y otras erogaciones especiales	
Amortización de la deuda pública	34,971,259
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	



Otros Egresos Presupuestales No Contables

3. Más Gasto Contables No Presupuestales		21,186,295
Estimaciones, Depreciaciones y deterioros, obsolescencia y amortizaciones	2,205,614	
Provisiones		
Disminución de inventarios		
Aumento por insuficiencia de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia		
Aumento por insuficiencia de provisiones		
Otros Gastos	18,980,681	
Otros Gastos Contables No Presupuestales		

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

236,105,249

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 31 de diciembre de 2019 presentan los siguientes saldos:

Ley de Ingresos

8.1.1	Ley de Ingresos Estimada	125,601,041.68
8.1.3	Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	348,857,856.57
8.1.4	Ley de Ingresos Devengada	330,780,402.11
8.1.5	Ley de Ingresos Recaudada	298,150,778.77

Presupuesto de Egresos

8.2.1	Presupuesto de Egresos Aprobada	125,601,041.68
8.2.3	Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	311,766,490.91
8.2.5	Presupuesto de Egresos Devengado	297,685,316.08
8.2.6	Presupuesto de Egresos Ejercido	297,648,206.63
8.2.7	Presupuesto de Egresos Pagado	290,663,913.12

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 trasmisión 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 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.

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

