



**INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020**

9

**a) NOTAS DE DESGLOSE**

**I) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**Activo**

**Efectivo y Equivalentes**

Esta cuenta presenta un saldo de \$44, 233,207.73 el cual está integrado por las siguientes cuentas:

**Efectivo**

Presenta un saldo de \$6,500.00 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 \$31, 593,922.32 representa el importe en efectivo en los bancos depositarios.

**Inversiones Temporales**

Monto disponible en cuentas de inversión. El monto por \$12, 566,253.50 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 \$518, 944,560.11 el cual se integra como sigue:

**Cuentas por Cobrar a Corto Plazo**

El importe por \$477, 695,861.20 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 2020	Saldo al 31 de Dic. 2019	Variación
1) Lotes	263,457,646.43	272,031,003.01	-8,573,356.58
2) Lotes Desarrolladores	79,777,836.51	82,948,520.06	-3,170,683.55
3) Vivienda	60,890,120.53	63,937,379.77	-3,047,259.24
4) Créditos FONHAPO	19,988,795.11	19,990,578.62	-1,783.51
5) Mejoramiento de Vivienda	53,563,962.62	53,649,587.88	-85,625.26
6) Subsidios y Subvenciones	17,500.00	187,380.00	-169,880.00
<b>Total Cuentas por Cobrar</b>	<b>477,695,861.20</b>	<b>492,744,449.34</b>	<b>-15,048,588.14</b>

- 1) Lotes: El saldo por \$263, 457,646.43 representa el 54% del total de la cuenta, y corresponde a la asignación de lotes en los diferentes municipios del Estado, en este trimestre disminuye por las mensualidades pagadas de los colonias y fraccionamientos.
- 2) Lotes desarrolladores: El saldo por \$79, 777,836.51 representa el 16% 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, 890,120.53. representa el 12% del total de la cuenta, el cual corresponde a asignaciones de viviendas en Municipios del Estado.
- 4) Créditos Fonhapo: El saldo de \$19,988,795.11 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 \$53'563,962.62 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 \$17,500.00 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 \$40'831,319.23, se debe principalmente a los anticipos entregados a mandantes, el resto a viáticos pendientes de comprobar.

#### **Otros Derechos a Recibir Efectivo**

El importe por \$417,379.68 representa la cobranza pendiente de depositar del último día hábil del mes de septiembre de 2020. El depósito se realiza el siguiente día hábil.

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

Esta cuenta presenta un saldo por \$1'851,675.59, 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 \$559,394.27

<b>Nombre</b>	<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
CHUBB Seguros México S.A. DE C.V.	Anticipo de seguros	80,889.71
Cargo y Porteo del Golfo S.A. de C.V.	Anticipo	17,432.48
H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS	Anticipo	1,381.72
Claudia Carrera Castillo	Anticipo	2,436.00
Jarachina del Sur S.A. de C.V.	Aportación parcial	133,936.90
Nueva AltaVista, S.A. de C.V.	Aportación parcial	298,117.86
Secretaria de Gobernacion	Anticipo	25,200.00
	<b>Total</b>	<b>559,394.67</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 \$1'275,187.95 y su saldo representa principalmente los anticipos otorgados por contratos de obra.

<b>Nombre</b>	<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
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
	<b>Total</b>	<b>1,275,187.95</b>

**Almacén**

**Almacén de Materiales y Suministros.**

Es el valor de material que se encuentra depositado en el almacén propiedad del Organismo y corresponde a material eléctrico con valor de \$80,721.18 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.



**ACTIVO NO CIRCULANTE**

**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 construcciones en proceso**

Esta cuenta presenta un saldo de \$1,374'704,972.32 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.

<b>Terrenos</b>	
Oficinas Centrales	2,545,405.50
<b>Inventario de Lotes Disponibles</b>	
Matamoros	341,284,114.91
Reynosa	116,829,668.55
Victoria	151,972,066.62
Altamira	83,916,239.94
Llera	197,424.00
Gómez Farías	560,088.00
González	15,013,275.81



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	5,527,251.88
González	514,588.25
Soto la Marina	236,421.86
Madero	21,880,350.48
Altamira	1,240,932.05
Río Bravo	235,154.44
<b>Inventario de Reservas para Donación</b>	
Victoria	5,332,818.07
<b>Terrenos</b>	<b>878,413.94</b>
	<b>1,315,527,176.44</b>



Viviendas

Esta cuenta presenta un saldo este trimestre de \$46, 554,351.81 integrado por lo siguiente:

<b>Inventario de Viviendas</b>	
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
Viviendas INFONAVIT	30,794,115.00
	<b>46,554,351.81</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 \$6'877,107.91 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 \$35'944,694.03 el cual se integra como sigue:

Concepto	Saldo Bienes Muebles	Depreciación Acumulada	Por depreciar	Porcentaje de depreciación
Mobiliario y equipo de administración	17,275,727.35	15,580,061.72	1,695,665.63	10
Equipo de Transporte	13,819,547.96	13,785,006.43	34,541.53	20
Maquinaria, otros equipos y herramientas	4,849,418.72	3,662,939.28	1,186,479.44	10
<b>Total</b>	<b>35,944,694.03</b>	<b>33,028,007.43</b>	<b>2,916,686.60</b>	

#### Mobiliario y Equipo de Oficina

Esta cuenta presenta un saldo de \$17'275,727.35 y representa la inversión en mobiliario, equipo de cómputo, sonido y comunicación propiedad del Organismo.

#### 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.

#### 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.

#### Depreciaciones, deterioros y amortización acumulada de bienes

##### Estimaciones y Deterioros

Presenta un saldo de \$-39'905,115.44 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	6,877,107.91
Mobiliario y equipo de administración	15,580,061.82
Equipo de Transporte	13,785,006.43
Maquinaria, otros equipos y herramientas	3,662,939.28
<b>Total</b>	<b>39,905,115.44</b>

Pasivo

**PASIVO CIRCULANTE**

Cuentas por Pagar a Corto Plazo

**Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo**

Presenta un saldo de **\$5, 534,849.19** 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
Cruz López Marina	Sueldo pendiente de pago	672.58
Izaguirre Ortiz Manuel	Deposito viáticos	31
Remuneraciones Adicionales y Especiales por Pagar a CP	Pagado en octubre	2274509.24
S.U.T.P.E.T	Fondo de Ahorro para el Retiro	3,255,713.63
	<b>Total</b>	<b>5,534,849.19</b>

**Proveedores por Pagar a Corto Plazo**

El saldo que presenta esta cuenta por **\$3, 142,386.91** se debe principalmente a pasivos por servicios prestados como, arrendamiento de fotocopiadoras, mantenimiento de vehículos.

<b>Nombre</b>	<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
Taller de Reparación Mobilis, S.A. de C.V.	Mantenimiento y Reparación de Epo. De Transporte	11,547.80
Cargo y Porteo del Golfo, S.A. de C.V.	Servicio de traslado de valores	17,432.48
Centro Llantero Garza, S.A. de C.V.	Refacciones y accesorios de vehículos	2,842.00
Jorge Basilio Hawach Charur	Papelería y útiles de escritorio	144,587.31
Sistemas y Máquinas Xerográficas, S.A. de C.V.	Cartucho	1,682.00
TECNO DEL NORTE, S.A. DE C.V.	Refacciones y accesorios de computadoras	10,027.04
COMERCIAL PAPELERA DE VICTORIA S.A. DE C.V.	Papelería	1,292.74
Climatización y Refacciones Victoria, S.A. de C.V.	Material para aire acondicionado	2,100.01
Lopgo, S.A. de C.V.	Mantenimiento y reparación de vehículos	32,270.99
GARCIA CORCUERA GARCIA ADAME Y ASOCIADOS S.C.	Copias certificadas	23,432.00
NIDIA ZULEMA GUZMAN GASTELUM	Elaboración de escrituras	21,808.00
NUÑEZ VARGAS Y ASOCIADOS S.C.	Copias certificadas	12,760.00
PROTECCION DE INMUEBLES DE TAMAULIPAS, S.A. DE C.V.	Servicio de vigilancia	42,569.99
MAQUINAS DE COMUNICACION DIGITAL, S.A. DE C.V.	Arrendamiento de fotocopiadoras	697,450.00
TECNOSYSTEM RITZYA, S.A. DE C.V.	Pasivo facturas	4,924.20
RAUL HERNANDEZ BORJAS	Pasivo facturas	43,147.36
Konstrutodo de México, S.A. de C.V.	Const.150 Fonhapo-Cruzada contra el Hambre Matam.	385,766.51
Edificadora Golfo Norte, S.A. de C.V.	Construcción de plataformas para jardines c-286-10	1,686,746.39
Comisión Federal de Electricidad	Energía eléctrica	0.08



Proveedores Mahyc, S.A. de C.V.

0.01

**3,142,386.91**

#### 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 **\$46,650.00** se debe principalmente a pasivo de facturas pendientes de pago.

Nombre	Concepto	Importe
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>46,650.00</b>

#### Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo

Esta cuenta presenta un saldo por **\$8, 330,575.42**, 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 **\$8761,553.36** integrado por lo siguiente:

<b>Nombre</b>	<b>Concepto</b>	<b>Importe</b>
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	2,068,432.96
Subsidios Municipales	Anticipos de beneficiarios para programas de Mejoramiento de Vivienda.	20,000.00
Secretaria de Finanzas	Derechos por pagar a la Secretaria de Finanzas por servicios que se prestan en ITAVU	270,659.65
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.	2,504,264.46
	<b>Total</b>	<b>8,761,553.36</b>

Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo

**Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública Interna**

El saldo que presenta esta cuenta por \$8, 830,945.00 las mensualidades a pagar de los meses de octubre – diciembre del 2020.

- 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 \$56, 754,263.95 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 \$50, 166,147.91 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 \$34,110.99 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 \$722,945.20 que corresponde a la aportación del beneficiario del programa.

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

El saldo por \$8'197,799.69 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.



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 PUBLICA/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 PUBLICA /PATRIMONIO GENERADO**

##### **Resultados del ejercicio (Ahorro/Desahorro)**

El saldo de esta cuenta por \$40, 738,792.97 corresponde al resultado del periodo enero-septiembre de 2020.



**Resultados de Ejercicios Anteriores**

El saldo de esta cuenta por \$1, 336, 353,884.21 se integra por el resultado de los ejercicios anteriores. La variación 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 Y OTROS BENEFICIOS**

**Ingresos de Gestión**

**Ingresos por Venta de Bienes y Servicios**

El saldo que presenta esta cuenta por \$ 16, 092,907.34 representa los ingresos a plazos registrados en la contabilidad, los cuales corresponden a ingresos por venta de lotes, viviendas y regularización.

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

Presenta un saldo de \$125, 015,645.06 el cual representa los subsidios otorgados por Secretaria de finanzas para gasto de operación y programas.



## **OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS**

### **Ingresos Financieros**

Esta cuenta presenta un saldo de \$13, 191,799.06 representa los ingresos cobrados por financiamiento y moratorios de las cuentas por cobrar, así como los rendimientos de las cuentas bancarias.

### **Gastos y Otras Pérdidas:**

#### **Gastos de Funcionamiento**

### **Servicios Personales**

Esta cuenta presenta un saldo de \$74,310,374.26 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 \$839,891.20 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**

\$5, 281,432.54 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 \$2, 554,989.37 ejercido corresponde a la rehabilitación de viviendas INFONAVIT.

### **Ayudas Sociales**

El saldo por \$3, 326,400.00 ejercido corresponde programa de pintura de vivienda.



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

#### **Intereses de la deuda pública.**

El saldo de la cuenta por un importe de \$10, 480,045.60 corresponde a los intereses pagados, derivados de los créditos otorgados por la institución de crédito BBVA Bancomer.

#### **Otros Gastos y Pérdidas Extraordinarias**

##### **Otros gastos**

Presenta un saldo de \$16, 768,425.52 que corresponde principalmente al costo de lotes y viviendas asignados de enero – septiembre 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:

	2020	2019
Efectivo en Bancos –Tesorería	6,500	1,500
Efectivo en Bancos-Dependencias	31,593,922	26,255,948
Inversiones temporales (hasta 3 meses)	12,566,254	12,135,518
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>44,233,208</b>	<b>38,459,498</b>

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

	2020	2019
<b>Ahorro/Desahorro antes de rubros Extraordinarios</b>	<b>42,649,466.72</b>	<b>96,363,878.72</b>
<i>Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo.</i>		
Depreciación		
Amortización		
Proveedores pendientes de pago	- 1,137,933.92	- 837,863.02
Servicios personales pendientes de pago	- 2,525,633.10	- 340,157.79

Subsidios Estatales pendientes de pago		
Otros ingresos y beneficios varios virtuales (por cancelación de ing de otros ejercicios)		
Incremento en cuentas por cobrar		
Partidas extraordinarias	- 18,439,933.74	- 33,179,018.42
Ingresos por venta de bienes y servicios	7,001,027.95	30,645,256.82
Ingresos financieros	6,324,149.74	9,785,429.04
Otros ingresos y beneficios varios	6,867,649.32	4,582,294.42

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 2020  
(Cifras en pesos)

<b>1.- Ingresos Presupuestarios</b>		<b>141,254,141.00</b>
<b>2.- Más ingresos contables no presupuestarios</b>		<b>13,046,209.00</b>
	Ingresos Financieros	6,178,774.00
	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	6,867,435.00
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>154,300,350.00</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 2020  
 (Cifras en pesos)

<b>1.- Total de Egresos ( Presupuestarios no contables)</b>	<b>123,188,844.00</b>
---	-----------------------

<b>2.- Menos egresos presupuestarios no contables</b>		<b>26,395,712.00</b>
	Mobiliario y equipo de administración	
	Mobiliario y equipo educacional y recreativo	



	Equipo instrumental médico y de laboratorio	
	Vehículos y equipo de transporte	
	Equipo de defensa y seguridad	
	Maquinaria, otros equipos y herramientas	
	Activos Biológicos	
	Bienes Inmuebles	
	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	26,395,712.00
	Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	
Otros Egresos Presupuestales No Contables		

<b>3. Más Gasto Contables No Presupuestales</b>		<b>16,768,425.00</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	16,768,425.00
Otros Gastos Contables No Presupuestales		

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

113,561,557.00

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



**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 2020 presentan los siguientes saldos:

**Ley de Ingresos**

8.1.1	Ley de Ingresos Estimada	126,643,506.92
8.1.3	Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	179,151,454.49
8.1.4	Ley de Ingresos Devengada	141,254,140.60
8.1.5	Ley de Ingresos Recaudada	134,107,524.45

**Presupuesto de Egresos**

8.2.1	Presupuesto de Egresos Aprobada	126,643,506.92
8.2.3	Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	162,925,487.54
8.2.5	Presupuesto de Egresos Devengado	123,188,844.97
8.2.6	Presupuesto de Egresos Ejercido	122,118,971.05
8.2.7	Presupuesto de Egresos Pagado	119,525,277.95

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 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 insoluble 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 de Despacho de la Dirección  
de Administración y Finanzas