

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con el propósito de dar cumplimiento a los artículos 46 y 49 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo, a través del presente, acompaña con notas a los estados financieros correspondientes al Tercer Trimestre del Ejercicio Fiscal 2019, cuyos rubros así lo requieren, teniendo presente los postulados de revelación suficiente e importancia relativa con la finalidad de que la información sea de mayor utilidad para los usuarios.

A continuación se presentan los tres tipos de notas que acompañan a los estados financieros:

- Notas de desglose;
- Notas de memoria (cuentas de orden);
- Notas de gestión administrativa.

NOTAS DE DESGLOSE

I) Notas al Estado de Situación Financiera

Activo

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Fondo de Caja Chica: Se maneja un fondo de caja chica en el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (IMDUyV), cuya cantidad al final del mes de Septiembre de 2019 asciende a \$4,672.11 (Cuatro Mil Seiscientos Setenta y Dos Pesos 11/100 M.N.) para los gastos menores de la Dirección General, de Finanzas, de Desarrollo Urbano, de Planeación Territorial, de Normatividad.

Caja: Cabe hacer mención que de conformidad con la Ley General de Contabilidad Gubernamental y los Lineamientos y Guías de Contabilidad que se utilizan en el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (IMDUyV), los ingresos que se obtienen en éste Organismo Descentralizado Municipal se ingresan primeramente a la cuenta contable denominada Caja, y posteriormente se realiza el abono a ésta cuenta y se carga a Bancos al momento de efectuar los depósitos bancarios, motivo por el cual, al final del mes de Septiembre, la cuenta contable denominada Caja se quedó con un saldo de \$10,285.21 (Diez Mil Doscientos Ochenta y Cinco Pesos 21/100 M.N.), por lo que los ingresos obtenidos en la última semana de Septiembre de 2019 serán depositados en el mes de Octubre de 2019.

Bancos: Este rubro está formado por el saldo de tres cuentas bancarias, mismas que corresponden a la Institución Bancaria denominada Banco Mercantil del Norte, S.A., tal y como se muestra a continuación:

- Cuenta Banorte 0492117785: Cuenta de cheques, cuyo saldo se deriva de lo recaudado por el cobro de licencias de uso de suelo, expedidas en el ejercicio, emisión de licencias de fraccionamiento, expedidas en el ejercicio, ingresos por otros convenios (como regularización de asentamientos humanos irregulares, entre otros) y de la recuperación de cuentas por cobrar, cuyo saldo contable al final del mes de Septiembre de 2019 es de \$147,137.08 (Ciento Cuarenta y Siete Mil Ciento Treinta y Siete Pesos 08/100 M.N.).

- Cuenta Banorte 0324985991: Cuenta sin chequera, cuyo saldo se deriva por concepto de lo depositado por los beneficiarios por concepto de aportaciones al Programa de Mejoramiento de Vivienda Digna, y cuyo saldo contable al final del mes de Septiembre de 2019 es de \$59,228.58 (Cincuenta y Nueve Mil Doscientos Veintiocho Pesos 58/100 M.N.).
- Cuenta Banorte 1056128694: Cuenta de cheques, cuyo saldo se deriva por concepto de la venta de bienes (espacios del Panteón Memorial Cipreses Tizayuca, y cuyo saldo contable al final del mes de Septiembre de 2019 es de \$506,308.45 (Quinientos Seis Mil Trescientos Ocho Pesos 45/100 M.N.).

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

Se realizaron pagos anticipados en especie durante el ejercicio 2017 del servicio de arrendamiento de las oficinas que actualmente ocupa del IMDUyV, cuyo monto está siendo amortizado en los pagos mensuales que se efectúan y se efectuarán por concepto de este servicio, cuyo saldo al final del mes de Septiembre de 2019 corresponde a \$68,990.43 (Sesenta y Ocho Mil Novecientos Noventa Pesos 43/100 M.N.), aperebiendo que dicho saldo proviene de ese ejercicio anterior.

Cuentas por Cobrar clasificadas por cada ejercicio fiscal, subclasificadas de acuerdo a los siguientes conceptos de cobro:

- Licencias de uso de suelo entregadas a los solicitantes cuya modalidad de pago es a través de un convenio de pago en parcialidades.
- Ingresos provenientes de la venta de lotes industriales y habitacionales, que son pagados en mensualidades de acuerdo al Contrato de Compra Venta correspondientes.
- Ingresos provenientes de la venta de espacios mortuorios, que son pagados en mensualidades de acuerdo al Contrato de Promesa de Compra Venta correspondientes, respecto del Panteón Memorial Cipreses Tizayuca.
- Aportaciones correspondientes a los beneficiarios del Programa Vivienda Digna pendientes de ser recaudadas.

Detalle de los Ingresos por Recuperar:

CUENTAS POR COBRAR POR VENTA DE LOTES HABITACIONALES	\$12,214,619.00
PROYECTOS Y DESARROLLOS ISMAR, S.A. DE C.V.	\$1,817,000.00
WALL E HOMES, S.A. DE C.V.	\$550,000.00
B&A URBANISMO MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCION, S.A. DE C.V.	\$9,847,619.00
CUENTAS POR COBRAR POR VENTA DE LOTES INDUSTRIALES	\$7,179,457.43
COMPRADORES DEL PARQUE METROPOLITANO INDUSTRIAL DE TIZAYUCA	\$6,551,880.85
JOSÉ ROMÁN ANAYA RODRÍGUEZ LOTE 07 Y LOTE 08	\$627,576.58
OTROS	\$5,101,482.39
APORTACIONES VIVIENDA DIGNA	\$5,101,482.39
CUENTAS POR COBRAR POR VENTAS DE ESPACIOS DEL PANTEÓN MEMORIAL CIPRESES TIZAYUCA	\$932,000.00

Mario N. Ortiz



IMDUyV

Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda

Administración 2016-2020
"Gobierno que Decide Contigo"



INGRESOS POR RECUPERAR A CORTO PLAZO	\$6,580,406.41
ARMANDO SAYAS RUIZ LIC. FRACC. 2011	\$250,000.00
ELIGIO DAVID CARDOSO LIC. FRACC. 2011	\$141,705.90
GRUPO CONSTRUCTOR VANREY, S.A. DE C.V. LIC. FRACC. 2011	\$974,680.00
JESUS SEGURA REYES LIC. FRACC. 2011	\$20,000.00
RICARDO SAYAS RUIZ	\$435,500.00
SELLOS DE CLAUSURA	\$82,264.78
HICOVI, S.A. DE C.V. LIC. FRACC. 2013	\$137,730.88
LICENCIAS COMERCIALES DIVERSAS 2012	\$63,048.20
OTROS DERECHOS	\$4,135,852.63
CONSORCIO DE INGENIERIA INTEGRAL, S.A. DE C.V.	\$339,624.02

La cuenta por cobrar a cargo de HICOVI, S.A. de C.V. se encuentra en proceso de ser saldada, dado que se pretende celebrar un acuerdo de pago en especie por esa cantidad, consistente en un local comercial ubicado en el fraccionamiento El Manantial, en Tizayuca, cuyo inmueble es de un valor mayor al saldo por cobrar, por lo que con este bien, la empresa también pretende pagar el impuesto predial con el Municipio de Tizayuca.

Bienes Disponibles para su Transformación o Consumo (Inventarios)

Actualmente el IMDUyV cuenta disponibles para su comercialización con lotes industriales y lotes habitacionales con un valor contable siguiente:

Inventario de Lotes para su Comercialización	\$14'533,835.86
Lotes Industriales del Parque Metropolitano Industrial de Tizayuca	\$ 1,532,224.82
Parcela 461 Z-2 P1/3	\$12'642,284.60
Parcela 330 Z-2 P1/3	\$12,509,313.60

El sistema de costeo es por producto, dado que cada proyecto de lotificación industrial o habitacional o del Panteón Memorial Cipreses Tizayuca, se le asignan costos en que se incurren para su conformación, como son costos primos, y reales, asimismo, son valuados a través del método de valuación de inventarios específicos, dado que se trata de lotes plenamente identificados por sus características.

Así mismo, cabe mencionar que en el ejercicio anterior se efectuó la adquisición de la Parcela 461 Z-2 P1/3, cuya finalidad será la comercialización de lotes para el desarrollo de un panteón municipal denominado Panteón Memorial Cipreses Tizayuca, del cual se está trabajando el proyecto con las dependencias conducentes, y del cual ya se comenzó por parte de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Tizayuca, con la construcción de dicho proyecto, con la finalidad de que se dé pleno cumplimiento a los adquirientes de dichos espacios mortuorios.

Así mismo, cabe mencionar que durante el presente ejercicio se efectuó la adquisición de la Parcela 330 Z-2 P1/3, cuya finalidad será la comercialización de lotes habitacionales, del cual se está trabajando el proyecto con las dependencias conducentes.

Almacén: El IMDUyV no cuenta con almacenes de ningún tipo dado que se aplica la filosofía just in time en cuanto a materiales requeridos para la operación del IMDUyV.

Calle Margarita Maza de Juárez Número 35, Colonia Barrio El Pedregal, Tizayuca, Hidalgo C.P. 43802

Teléfono 01 (779) 796 42 45

Inversiones Financieras:

De la cuenta Inversiones financieras, que considera los fideicomisos, el IMDUYV no cuenta con Inversiones Financieras de este tipo.

De la cuenta Inversiones financieras, que considera las participaciones y aportaciones de capital, el IMDUYV no cuenta con Inversiones Financieras de este tipo.

Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles:

Los bienes inmuebles, muebles, intangibles y diferidos se encuentran registrados al costo de adquisición, y son depreciados y amortizados respectivamente por método de línea recta, considerando como tiempo de depreciación, la vida útil del cada bien, tal y como lo marcan las consideraciones del Consejo Nacional de Armonización Contable.

Bienes Inmuebles: existen dos clasificaciones de inmuebles, propiedad del IMDUYV, de acuerdo al siguiente detalle:

Regularizables	\$8,159,853.73
Ampliación Lázaro Cárdenas	\$257,858.36
Ampliación Nacozeni	\$794,070.25
El Paraíso	\$1,605,841.20
Manuel J. Clouthier	\$3,556,868.40
Parque de Poblamiento IV	\$140,000.00
Reforma Primera Sección	\$501,694.12
Unidad Deportiva II	\$104,271.00
Torres del Pedregal	\$401,966.48
La Deportiva	\$440,121.36
Tercera Ampliación Emiliano Zapata	\$357,162.56
Transferibles	\$3,859,754.70
Inmueble Tepojaco	\$1,750,000.00
Inmueble Huitzila	\$2,000,000.00
Inmueble Complementario "Plaza los Papalotes"	\$109,754.70

Bienes Muebles: se muestra el importe del costo de adquisición del mobiliario y equipo utilizado para la operación del IMDUYV, con un valor neto en libros de \$1'751,647.77 (Un Millón Setecientos Cincuenta y Un Mil Seiscientos Cuarenta y Siete Pesos 77/100 M.N.), el cual se deprecia a una tasa del 10% el equipo de cómputo y 10% bienes muebles.

Activos Intangibles: Consta del costo de software, sitio web propiedad del IMDUYV, mismos que se encuentran totalmente depreciados por la cantidad de \$79,411.90 (Setenta y Nueve Mil Cuatrocientos Once Pesos 90/100 M.N.).

Mario N. Ortiz C

Calle Margarita Maza de Juárez Número 35, Colonia Barrio el Pedregal, Tizayuca, Hidalgo, C.P. 43802

Estimaciones y Deterioros: Las depreciaciones y amortizaciones se aplican de acuerdo a los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable.

Pasivo

Representan las obligaciones contraídas por le IMDUyV por la adquisición y/o prestación de servicios requeridas para la operación diaria del IMDUyV, y se reflejan a detalle como se muestra a continuación:

CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	\$ 687,081.78
Servicios Personales	\$ 22,762.32
Retenciones y Contribuciones por Pagar	\$ 114,239.46
Provisión de Gastos del Predio denominado "El Mogote"	\$ 550,000.00
Proveedores Diversos	\$ 80.00

DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO	\$ 15'278,037.97
Complejo Agropecuario Industrial de Tizayuca, S.A. de C.V.	\$ 1,701,855.00
Joaquín Susa Quezada Parcela 461 Z-2 P1/3	\$ 2'866,869.37
Mireya Arrieta García Parcela 330 Z-2 P1/3	\$ 10,709,313.60

Cabe mencionar que los adeudos nuevos que se registran, mismos que se encuentra a nombre de Joaquín Susano Quezada corresponde a la adquisición de la Parcela 461 Z-2 P1/3, en la cual se pretende desarrollar un panteón municipal denominado Panteón Memorial Cipreses Tizayuca, mismo que está siendo trabajado con las dependencias correspondientes, y Mireya Arrieta García corresponde a la adquisición de la Parcela 330 Z-2 P1/3, en la cual se pretende desarrollar la venta de lotes habitacionales.

Los Fondos de Bienes de Terceros en Administración y/o en Garantía a corto y largo plazo, representan los fondos de terceros recibidos por el IMDUyV de los poseedores de predios en proceso de regularización (a través de IMDUyV) destinados a cubrir los gastos notariales que de este proceso se deriven.

II) Notas al Estado de Actividades

Ingresos de Gestión, Gastos y Otras Pérdidas: los Ingresos y Egresos se encuentran registrados sobre el principio de devengación contable, referidos en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, publicada el 13 de diciembre de 2008 en el Diario Oficial de la Federación, así mismo, de conformidad con los Lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Armonización Contable, mismos que se detallan en el Estado de Actividades.

El IMDUyV ha disminuido el gasto por concepto de Servicios Personales a través de la suspensión de algunas de las prestaciones laborales otorgadas y a la reducción de la plantilla laboral contratada, así mismo, ha considerado las recomendaciones y especificaciones que se plantean en la Ley de Disciplina Financiera con respecto a este rubro.

Mario N. Ortiz C

Del mismo modo el gasto corriente se ha ejecutado a los niveles mínimos requeridos para la operación del IMDUYV, y tratando de aprovechar los recursos humanos y materiales con mayor eficiencia.

III) Notas al Estado de Variación en la Hacienda Pública

La variación en la Hacienda Pública corresponde a la integración del ahorro de la gestión generado de enero a septiembre de 2019, mismo que corresponde a la cantidad de \$3'829,723.03 (Tres Millones Ochocientos Veintinueve Mil Setecientos Veintitrés Pesos 03/100 M.N.), dando así cabal cumplimiento a la Ley de Disciplina Financiera.

Así mismo, por la afectación a la cuenta contable de Cambios por Políticas Contables, a fin de reconocer el pago del Compromiso derivado del Convenio para el Equipamiento Municipal celebrado en 2015, cuyo devengo y pago se efectuaría de acuerdo a la liquidez del Instituto en el ejercicio fiscal subsecuente, así como por rectificación de cifras de cuentas por cobrar en el marco contable establecido en el Manual de Cuentas.

IV) Notas al Estado de Flujos de Efectivo

El registro de la depreciación contable a los bienes muebles no genera flujo de efectivo.

V) Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables



Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda
del Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo
Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables
del 01 de Enero al 30 de Septiembre de 2019

Fecha de Impresión: 07/10/2019

1. INGRESOS PRESUPUESTARIOS	\$15,467,462.78
2. MÁS INGRESOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS	\$0.00
3. MENOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES	\$0.00
4. INGRESOS CONTABLES (4 = 1 + 2 - 3)	\$15,467,462.78

VI) Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y Contables



Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda
del Municipio de Tizayuca, Estado de Hidalgo
Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y Contables
del 01 de Enero al 30 de Septiembre de 2019

Fecha de Impresión: 07/10/2019

1. TOTAL DE EGRESOS PRESUPUESTARIOS	\$11,616,955.29
2. MENOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES	\$4,129.40
BIENES MUEBLES	\$4,129.40
3. MÁS GASTOS CONTABLES NO PRESUPUESTALES	\$0.00
4. TOTAL DE EGRESOS CONTABLES (4 = 1 - 2 + 3)	\$11,612,825.89



NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)

Las cuentas de orden se utilizan para registrar movimientos de valores que no afecten o modifiquen el estado de situación financiera del ente público, es decir, del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, sin embargo, su incorporación en la situación financiera es necesaria con fines de recordatorio contable, de control y en general sobre los aspectos administrativos.

Las cuentas que se manejan a efecto de éstas notas con presupuestarias: cuentas de ingresos y egresos.

NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

El Instituto Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, nace a fin de atender la problemática de la proliferación de asentamientos humanos irregulares, así como para administrar en general el uso de suelo municipal.

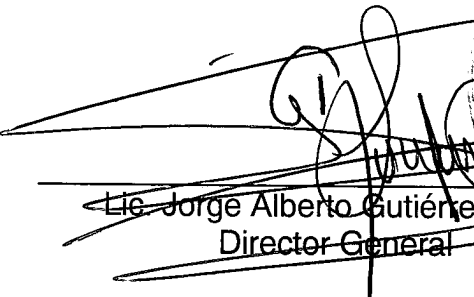
El panorama económico no ha impactado severamente en la toma de decisiones, puesto que los solicitantes de licencias del sector de construcción han presentado estabilidad financiera en el desarrollo de sus proyectos durante el ejercicio fiscal 2019.


La fecha de creación del ente público fue el 06 de agosto de 2006 e inició operaciones el 01 de octubre de 2010, y la estructura orgánica autorizada en un inicio ha permanecido durante el tiempo en que el Instituto ha desarrollado actividades.

Para la preparación de los Estados Financieros se ha observado la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable y las disposiciones legales aplicables. La normatividad aplicada para el reconocimiento, valuación y revelación de los diferentes rubros de la información financiera, así como las bases de medición utilizadas para la elaboración de los estados financieros ha sido la devengación contable, por lo que son comparables entre sí.

Existen donación de superficies donde se ubican asentamientos irregulares, las cuales son donadas al IMDUyV vía mandato a regularización, a través de la figura de donación vía mandato a regularización. La operación del IMDUyV es certificada de acuerdo a las normas ISO18001. Así mismo, es importante informar que no existen partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones financieras y operativas.

ATENTAMENTE.


 Lic. Jorge Alberto Gutiérrez Laiza
 Director General


 L.C. Arturo Roldosa Sosa
 Director de Finanzas


 L.C. Jorge Alberto Lara González
 Comisario