



Notas a los Estados Financieros

Cuenta Pública
INSTITUTO DE VIVIENDA DEL ESTADO DE YUCATÁN
Notas a los Estados Financieros
al 31 de Diciembre de 2015

NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. **Introducción**

Los Estados Financieros del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, provee de información financiera a los principales usuarios de la misma, al Congreso y a los ciudadanos.

El objetivo del presente documento es la revelación del contexto y de los aspectos económicos-financieros más relevantes que influyeron en las decisiones del período, y que deberán ser considerados en la elaboración de los estados financieros para la mejor comprensión de los mismos y sus particularidades.

De esta manera, se informa y explica la respuesta del gobierno a las condiciones relacionadas con la información financiera de cada período de gestión; además, de exponer aquellas políticas que podrían afectar la toma de decisiones en períodos posteriores.

2. **Panorama Económico y Financiero**

Se informa sobre las principales condiciones económico – financieras bajo las cuales el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán estuvo operando en el período que se informa, y las cuales influyeron en la toma de decisiones de la administración; en el ámbito de su competencia.

3. **Autorización e Historia:**

El 9 de abril del año 2008, mediante el Decreto 75 del Congreso del Estado de Yucatán, se crea el Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán (IVEY), entrando en funciones el 15 de julio del propio año, formando parte de la administración pública paraestatal del Estado de Yucatán. Como un organismo público descentralizado de la Administración Pública Paraestatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán o en la localidad que en su caso determine la Junta de Gobierno.

Su estructura orgánica está conformada por una Junta de Gobierno y de un Director General.

4. **Organización y Objeto social:**

Tiene como objeto establecer las bases para formular y aplicar los planes y programas públicos en materia de vivienda, acrecentar la reserva territorial para ello y coadyuvar al ordenamiento territorial en el Estado.

Las principales actividades está relacionadas en el Artículo IV del Decreto de creación del propio Instituto.

El régimen fiscal del IVEY corresponde a Personas Morales, presenta declaraciones mensuales de retención de Impuesto Sobre la Renta por sueldos y salarios, anual de Impuestos Sobre la Renta sobre los pagos y retenciones de servicios profesionales (personas morales), anual de impuesto sobre la renta sobre las retenciones efectuadas por pago de rentas de bienes inmuebles, anual donde se informa sobre las retenciones efectuadas de los trabajadores que recibieron sueldos y salarios y trabajadores asimilados a salarios, anual de Subsidio al empleo, declaración y pago provisional mensual del ISR por las retenciones realizadas por servicios profesionales y pago provisional mensual de las retenciones del ISR realizadas por el pago de rentas de bienes inmuebles.

Está conformada por un Director General y 6 Direcciones: Técnica, Vivienda, Regularización del Suelo, Administrativa, Jurídica, y Planeación Territorial.

5. Base de Preparación de los Estados Financieros.

Los Estados Financieros y la información emanada de la contabilidad se sujeta a criterios de utilidad, confiabilidad, relevancia, comprensibilidad y de comparación, así como a otros atributos asociados a cada uno de ellos, como oportunidad, veracidad, representatividad, objetividad, suficiencia, posibilidad de predicción e importancia relativa, con el fin de alcanzar la modernización y armonización que la Ley de Contabilidad Gubernamental determina.

Los registros se efectúan considerando la base acumulativa para la integración de la información presupuestaria y contable. La contabilización de las transacciones de gasto se hacen conforme a la fecha de la realización independientemente de la de su pago y la del ingreso se registra cuando existe jurídicamente el derecho de cobro.

El sistema facilita el reconocimiento de las operaciones de ingresos, gastos, activos, pasivos y patrimoniales.

Los Estados Financieros están apegados a las Normas de Información Financiera, la Ley General de Contabilidad Gubernamental, Manual de Contabilidad Gubernamental y Medidas de Racionalidad, Disciplina y Eficiencia del Gasto Público.

6. Políticas de Contabilidad Significativas.

Las principales políticas del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, se resumen a continuación:

Los Estados Financieros a la presente fecha, están en pesos y no reconocen los efectos de la inflación en la información financiera contenidos en las Normas Financieras, en tanto la CONAC no emita lo conducente,

La información se elabora conforme a las normas, criterios y principios técnicos emitidos por la CONAC y las disposiciones legales aplicables, obedeciendo a las mejores políticas contables.

Para la clasificación y registro de las operaciones presupuestarias y contables, se alinea el Clasificador por objeto del Gasto, Clasificador por tipo de Gasto, Clasificador Funcional del Gasto y Clasificador por Rubro de Ingresos emitido por la Secretaría de Administración y Finanzas del Estado de Yucatán y al Plan de Cuentas emitido por la CONAC.

Las notas emitidas son parte integral de los Estados Financieros del Instituto de Vivienda del Estado de Yucatán, a la presente fecha.

7. Reporte Analítico del Activo

8. Reporte de la Recaudación

9. Calificaciones Otorgadas.

10. Proceso de Mejora

11. Información por Segmentos

h.f.
j 24

NOTAS DE DESGLOSE

1) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

A. ACTIVO CIRCULANTE

El Activo circulante se integra con los importes siguientes:

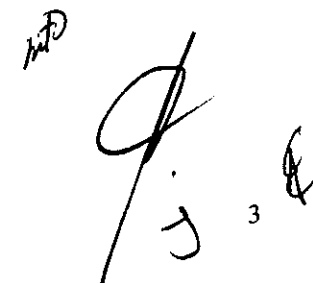
ACTIVO	2015	2014
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y Equivalentes (1)	83,076,141.70	90,362,266.08
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes (2)	305,726,121.95	278,404,966.71
Derechos a Recibir Bienes o Servicios (3)	8,960,220.94	8,507,043.49
Inventarios (4)	279,411,866.28	277,545,309.08
Almacenes	0.00	14,800.00
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes (5)	-18,394,193.31	-18,135,837.75
Otros Activos Circulantes	0.00	0.00
Total de Activos Circulantes	658,780,157.56	636,698,547.61

1. Efectivo y Equivalentes

La cuenta de Efectivo y Equivalentes está constituido por moneda de curso legal y se encuentra a su valor nominal proveniente de ingresos propios captados.

Los saldos se integran por los siguientes importes:

FONDO FIJO	IMPORTE
Responsable	\$ 3,000.00
Javier Renán Choza Poot	1,500.00
Agustín Muñoz Bárcenas	1,500.00
CAJA	5,875,575.00
Fondo Fijo y Caja	<u>\$ 5,878,575.00</u>

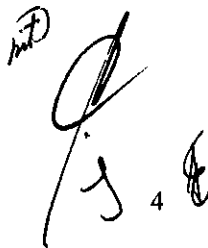


 J 3 E

BANCOS

INSTITUCIÓN	N° CUENTA	RECURSO	IMPORTE
BBVA BANCOMER	0109424326	CUENTA CORRIENTE	7,154,861.50
BANORTE	0565790804	CUENTA CORRIENTE	838,594.86
HSBC	4051671196	CUENTA CORRIENTE	58,514.77
BANORTE	0832032813	CUENTA CORRIENTE	7,588,236.27
SANTANDER	65504201019	REGULARIZACION	210,802.50
BBVA BANCOMER	0189648615	ESTA ES TUCASA 2X1 CONAVI	50,000.00
INTERACCIONES	300166480	FISE 2015	4,724,122.00
SANTANDER	65504127034	FISE 2013	1,070.97
SANTANDER	65504335338	FAFEF 2014	319.81
SANTANDER	65504335051	FISE 2014	1,730.46
SANTANDER	65504543599	FISE 2012	0.00
SANTANDER	65504779490	CONVENIO IVEY-SSP	793.95
BANORTE	0863694318	ESTA ES TU CASA 2013	560,627.70
SANTANDER	65503951732	PROGRAMA VIVIENDA DIGNA 2013	6.99
SANTANDER	65503951701	PROGRAMA VIVIENDA RURAL 2013	1,631,599.32
SANTANDER	65504208369	PROGRAMA VIVIENDA DIGNA 2014	2,510,791.42
SANTANDER	65504208446	PROGRAMA VIVIENDA RURAL 2014	38,198.44
SANTANDER	65504799721	PROGRAMA VIVIENDA DIGNA 2015	569,646.75
SANTANDER	65504799766	PROGRAMA VIVIENDA RURAL 2015	0.00
SANTANDER	65504526712	CONVENIO CONAVI (PEV)	500,186.88
SANTANDER	65504543537	CONVENIO SEDATU 2014	782.55
SANTANDER	65504539288	ESTA ES TU CASA 2014	50,756,204.50
SANTANDER	65504581363	PROGRAMA DESARROLLO ZONAS PRIORITARIAS	0.01
SANTANDER	65505169960	PROGRAMA DE JÓVENES IMJUVE	475.05
Bancos			\$ 77,197,566.70

\$ 83,076,141.70



 int
 J. 4

2. Derechos a recibir efectivo o equivalentes

Éste apartado se integra principalmente por las cuentas por cobrar que se generan por los ingresos por ventas, ingresos por transferencias estatales pendientes de cobro, gastos pendientes de comprobación, reembolsos por fondo fijo, depósitos en garantía.

Las cuentas de derechos a recibir efectivo y equivalentes se integran por los siguientes conceptos e importes:

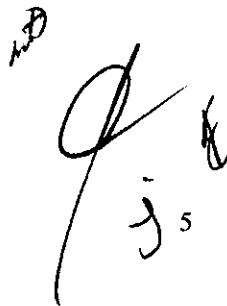
CONCEPTO	IMPORTE
<u>DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES</u>	
Cuentas por Cobrar	185,734,120.09
Cartera Cobrable	75,490,769.57
Cartera Jurídica	91,849,157.21
Cartera Incobrable	18,394,193.31
Dependencias Estatales	82,755,582.79
Otros Deudores	218,250.00
Funcionarios y Empleados	11,206.95
Fondo Revolvante	82,500.00
Deudores Diversos	36,924,462.12
	\$ 305,726,121.95

3. Derechos a recibir Bienes o Servicios

Éste apartado se integra por los anticipos a proveedores de bienes y servicios y los anticipos por obra en proceso.

Las cuentas de derechos a recibir bienes o servicios a recibir se integran por los siguientes conceptos e importes:

CONCEPTO	IMPORTE
<u>DERECHOS A RECIBIR BIENES O SERVICIOS</u>	
Anticipo a Proveedores por Adquisición de Bienes y Prestación de Servicios	7,192.00
Anticipo a Contratistas por Obras Públicas	8,953,028.94
Obra en Caucel II	8,403,861.10
Obra de Vivienda Digna 2015	549,167.84
	\$ 8,960,220.94



4. Bienes disponibles para su transformación o consumo (Inventarios) y almacenes

El importe de la cuenta de Inventarios representa el valor de la reserva territorial del Instituto disponible para asignación, regularización, donación, comercialización y/o operación de programas de vivienda; se constituye con los terrenos e inmuebles para venta y están registrados a costos históricos y/o avalúos. El método de valuación es el costo promedio.

CONCEPTO	IMPORTE
<u>INVENTARIOS</u>	
Terrenos para venta	268,669,199.36
Inmuebles para venta	10,626,636.92
Inmuebles en arrendamiento	116,030.00
	\$ 279,411,866.28

5. Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos Circulantes

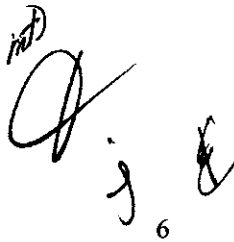
La estimación de cuentas incobrables representa el importe de las cuentas por cobrar dictaminadas incobrables de acuerdo a las Normas y Bases para la cancelación de adeudos a cargo de terceros y a favor del Instituto.

CONCEPTO	IMPORTE
Estimación para cuentas incobrables	
Por Regularización	755,672.69
Por Comercialización	11,970,879.01
Por Vivienda	2,130,035.46
Por Mejoramiento de Vivienda	3,537,606.15
	\$ 18,394,193.31

B. ACTIVO NO CIRCULANTE

El Activo no circulante se integra por los importes siguientes:

ACTIVO	2015	2014
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Inversiones Financieras a Largo Plazo	0.00	0.00
Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Largo Plazo	0.00	0.00
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso (6)	117,062,214.39	212,963,933.59



 6

Bienes Muebles (7)	16,965,646.57	17,084,223.67
Activos Intangibles	0.00	0.00
Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes (8)	-23,878,897.05	-23,670,220.62
Activos Diferidos	0.00	0.00
Estimación por Pérdida o Deterioro de Activos no Circulantes	0.00	0.00
Otros Activos no Circulantes (9)	5,891,656.60	2,307,295.60
Total de Activos no Circulantes	\$ 116,040,620.51	\$ 208,685,232.24

6. Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso

Los bienes Inmuebles son propiedad del Instituto cuyo uso es para la operatividad del mismo, las Construcciones en proceso la integran obras que no han concluido propias o con recursos transferidos.

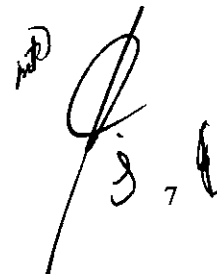
CONCEPTO	IMPORTE
Terrenos	1,835,523.00
Edificios no Habitacionales	11,250,262.05
Construcciones en Proceso	103,976,429.34
Obra Caucel II	55,947,644.94
Obra IVEY	105,501.01
Obra Esta es tu casa 2013	2,524,425.77
Obra Vivienda Digna 2014	4,423,686.70
Obra Vivienda Rural 2014	1,360,080.77
Obra FAFEF 2014	2,739,282.34
Obra Vivienda Digna 2015	36,875,807.81
	\$ 117,062,214.39

7. Bienes muebles

Los bienes muebles transferidos y con fecha de adquisición hasta el 31 de Julio de 2001 se encuentran valuados por medio de avalúos y opiniones de valor de peritos independientes. Los activos fijos transferidos y con fecha de adquisición a partir del 1º de Agosto de 2001 se encuentran registrados a su costo histórico.

Los importes que integran los bienes muebles son los siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE
Mobiliario y Equipo de Administración	8,565,951.00
Equipo de Transporte	5,980,749.37



Maquinaria, Otros equipos y Herramientas

2,418,946.20

\$ 16,965,646.57

El listado de los bienes se encuentra en un documento anexo a los Estados Financieros.

8. Depreciación, Deterioro y Amortización Acumulada de Bienes

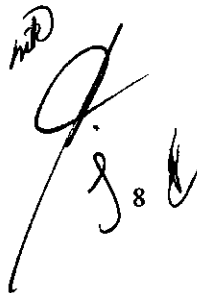
La depreciación de los Bienes Muebles e Inmuebles se acumulan por el método de línea recta a partir del mes siguiente al de su adquisición.

CONCEPTO	TASA DE DEPRECIACIÓN	VALOR DEL ACTIVO	DEPRECIACIÓN DEL EJERCICIO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA
Edificios no habitacionales	5%	11,250,262.05	550,181.88	8,839,368.43
Mobiliario y Equipo de Administración	10%	8,565,951.00	295,897.51	7,444,828.44
Equipo de Transporte	25%	5,980,749.37	108,534.56	5,980,749.64
Maquinaria, otros equipos y herramientas	10%	2,418,946.20	155,498.31	1,613,950.54
		\$ 28,215,908.62	\$ 1,110,112.26	\$ 23,878,897.05

9. Otros Activos No Circulantes

Esta cuenta se encuentran integrada por los terrenos que se han otorgado en comodato y las viviendas que se utilizan en programas emergentes.

CONCEPTO	IMPORTE
BIENES EN COMODATO	
Terrenos en Comodato	4,002,825.00
Vivienda Emergente en Comodato	1,888,831.60
	\$ 5,891,656.60



C. PASIVO CIRCULANTE

El Pasivo circulante se integra con los siguientes importes:

PASIVO

Pasivo Circulante

Cuentas por Pagar a Corto Plazo (10)	10,161,665.44
Documentos por Pagar a Corto Plazo (11)	71,272,670.85
Porción a Corto Plazo de la Deuda Pública a Largo Plazo	0.00
Títulos y Valores a Corta Plazo	0.00
Pasivos Diferidos a Corto Plazo	0.00
Fondos y Cienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo	0.00
Provisiones a Corto Plazo	0.00
Otros Pasivos a Corto Plazo (12)	11,885,763.53
Total de Pasivos Circulantes	93,320,099.82

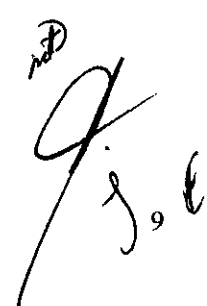
10. Cuentas por Pagar Corto Plazo

Las Cuentas por Pagar se integran por los conceptos e importes siguientes y su vencimiento no es mayor a 90 días:

CONCEPTO	IMPORTE
<u>CUENTAS POR PAGAR</u>	
Proveedores	5,716,778.67
Contratistas por Obras Publicas	0.00
Retenciones y Contribuciones	4,444,886.77
	<u>\$ 10,161,665.44</u>

11. Documentos por Pagar Corto Plazo

El importe de Otros Documentos está integrado por los importes y conceptos siguientes:



CONCEPTO	IMPORTE
<u>DOCUMENTOS POR PAGAR</u>	
Funcionarios y Empleados	0.00
Otros Acreedores (Secretaría de Administración y Finanzas)	68,686,390.87
Devoluciones por tramitar	2,586,279.98
	<u>\$ 71,272,670.85</u>

12. Otros Pasivos a Corto Plazo

El Importe de otros pasivos a corto plazo se integran por cobranza pendiente de clasificar y cuyo importe es el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE
Ingresos por clasificar	11,885,763.53
	<u>\$ 11,885,763.53</u>

2) NOTAS AL ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO.

1. Modificaciones al Patrimonio Contribuido

El patrimonio contribuido sufre modificación debido a que se reconoce un predio propiedad del IVEY

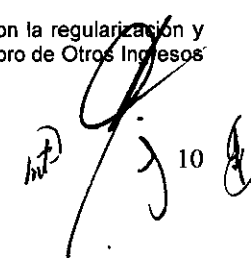
2. Modificaciones al Patrimonio Generado.

El patrimonio generado es modificado por el resultado del ejercicio que en este periodo resulta un superávit y es el efecto de los costos de operación que el Instituto tiene derivados de los programas de vivienda que lleva a cabo y los cuales estan integrados por los costos de actividades propias, costo de infraestructura para programas de vivienda, subsidios y transferencias. En algunos programas de vivienda la infraestructura y el terreno constituyen la aportación estatal.

3) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES.

1. Ingresos de la Gestion

Los ingresos de la gestion se encuentran integrados por los Ingresos por Venta de Bienes y Servicios los cuales incluyen diversas actividades que este Instituto realiza como son la regularización y comercialización de terrenos y las operaciones de programas de vivienda. Los Ingresos Financieros se integran por los intereses de financiamiento, moratorios y bancarios. En el rubro de Otros Ingresos se registra la recaudación de ingresos por arrendamiento y concursos, entre otros.


 mt
 j 10

CONCEPTO	IMPORTE
<u>INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS</u>	
Ingresos de la Gestión	48,221,213.75
Ingresos por Venta de Bienes y Servicios de Organismos Descentralizados	48,221,213.75
Participaciones, Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios Y Otras Ayudas	151,026,643.24
Otros Ingresos y Beneficios Varios	8,990,856.99
	<u><u>208,238,713.98</u></u>

2. Gastos y otras perdidas

Los gastos se encuentran integrados por las siguientes cuentas:

La cuenta de otros gastos esta integrada entre otros conceptos por el costo de venta que el Instituto tiene derivados de sus actividades principales, subsidios otorgados y bonificaciones a programas de vivienda entre otros.

CONCEPTO	IMPORTE
<u>GASTOS Y OTRAS PERDIDAS</u>	
Servicios Personales	74,034,645.48
Materiales y Suministros	6,519,261.15
Servicios Generales	34,886,216.50
Subsidios y Subvenciones	23,255,177.65
Ayudas Sociales	205,707.89
Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencia y Amortizaciones	1,110,112.26
Otros Gastos	11,704,544.00
	<u><u>\$ 151,715,664.93</u></u>



 11

4) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.

CONCEPTO	2015	2014
Efectivo	5,878,575.00	44,161.88
Bancos/Tesorería	77,197,566.70	90,318,104.20
	\$ 83,076,141.70	\$ 90,362,266.08

Los bienes muebles adquiridos y pagados en el periodo se relacionan a continuación:

CONCEPTO	IMPORTE
Terrenos	-595,237.50
Viviendas	0.00
Edificios no Habitacionales	-2,824,087.50
Mobiliario y Equipo de Administración	62,093.86
Equipo de Transporte	0.00
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	799.24
	-\$ 3,356,431.90

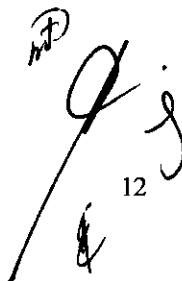
NOTAS DE MEMORIA

Cuentas de orden contable y presupuestarias

En las cuentas de orden contables se encuentran registradas las retenciones efectivamente realizadas que recibe el Instituto a cuenta de terceros como son Impuestos, cuotas de seguridad social, retenciones de obra y a empleados, así como el entero correspondiente. Adicionalmente, se registran los préstamos otorgados al personal y su recuperación.

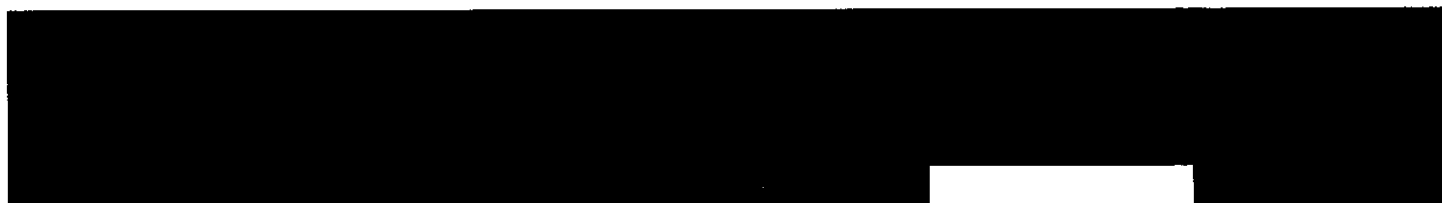
En las cuentas de orden presupuestarias se registran los movimientos que afectan todos los momentos del presupuesto de Ingresos y Egresos.

CONCEPTO	IMPORTE
Ley de Ingresos Estimada	385,855,589.00
Ley de Ingresos por Ejecutar	179,801,293.77
Modificación a la Ley de Ingresos Estimada	11,630,500.00
Ley de Ingresos Devengada	114,599,416.53
Ley de Ingresos Recaudada	199,239,589.70


 12

CONCEPTO	IMPORTE
Presupuesto de Egresos Aprobado	385,855,589.00
Presupuesto de Egresos por Ejercer	164,021,359.64
Modificación al Presupuesto de Egresos Aprobado	11,630,500.00
Presupuesto de Egresos Comprometido	42,379,430.34
Presupuesto de Egresos Devengado	191,085,299.02
Presupuesto de Ejercido	119,356,033.37
Presupuesto de Pagado	181,409,383.77

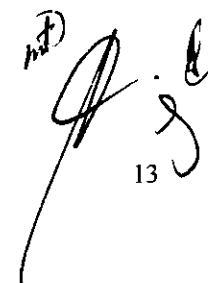
5) CONCILIACION ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES, ASI COMO ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS GASTOS CONTABLES



2. Más Ingresos contables no presupuestarios		93,639,297.45
Incremento por variación de Inventarios		
Disminución del exceso de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia		
Disminución del exceso de provisiones		
Otros Ingresos y Beneficios Varios	2,330,590.66	
Otros Ingresos contables no presupuestarios	91,308,706.79	

3. Menos Ingresos presupuestarios no contables		0.00
Productos de Capital		
Aprovechamientos capital		
Ingresos derivados de financiamientos		
Otros Ingresos presupuestarios no contables		



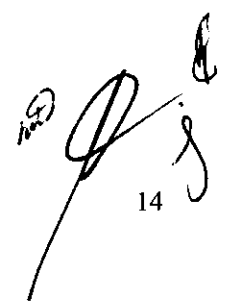


 13



2. Menos egresos presupuestarios no contables		45,193,576.88
Mobiliario y Equipo de Administración	544,427.67	
Mobiliario y equipo de Educación y recreativo	0.00	
Equipo e instrumental médico y de laboratorio	0.00	
Vehículos y equipo de transporte	-904,703.86	
Equipo de defensa y seguridad	0.00	
Maquinaria, otros equipos y herramientas	178,167.17	
Activos biológicos	0.00	
Bienes Inmuebles	0.00	
Activos Intangibles	0.00	
Obra pública en bienes propios	43,461,195.40	
Acciones y participaciones de capital	0.00	
Compra de títulos y Valores	0.00	
Inversiones en fideicomisos, mandatos y otros análogos	0.00	
Provisiones para contingencias y otras erogaciones especiales	0.00	
Amortización de la deuda pública	0.00	
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	0.00	
Otros Egresos presupuestales No contables	1,914,490.50	

3. Más Gastos Contables No Presupuestales		5,823,942.79
Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencias y amortizaciones	1,110,112.26	
Provisiones	0.00	
Disminución de Inventarios	0.00	


 14

Aumento por insuficiencia de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia	0.00
Aumento por insuficiencia de provisiones	0.00
Otros Gastos	0.00
Otros Gastos Contables No Presupuestales	4,713,830.53



Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus Notas son razonablemente correctos y responsabilidad del emisor.

LIC. CARLOS ALBERTO DE JESUS CANTO MAGAÑA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

LIC. CESAR ARMANDO ESCOBEDO MAY
DIRECTOR GENERAL

LIC. MARILY NOVELO TUN
SUBDIRECTORA FINANCIERA

LIC. JENNY CAROLINA ROSADO PATRÓN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA