

## **NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA**

Los Estados Financieros de los entes públicos, proveen 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 periodo, y que deberán ser considerados en la elaboración de los estados financieros para la mayor 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.

- ❖ Las notas de gestión administrativa deben contener los siguientes puntos:

### **1. Introducción:**

El Instituto Municipal de Vivienda de Irapuato nace en el año 2003 con el objetivo principal del entonces Gobierno Municipal de abatir el rezago de vivienda popular en el Municipio.

A lo largo de estos años, se ha gestionado y obtenido recurso del Gobierno Federal para la implementación del Programa “Tu Casa” durante los años 2004, 2007 y 2008 beneficiando a 1342 familias irapuatenses; en el año 2014 se adquirió Reserva Territorial apta para vivienda con una superficie de 33,660.48 M2, misma que está en proceso de desarrollo; y por último se trabaja estrechamente con la COMURE, con la Secretaría del H. Ayuntamiento y con la Dirección General de Ordenamiento Territorial del Municipio para la regularización de Asentamiento Humanos en nuestro Municipio.

### **2. Describir el panorama Económico y Financiero:**

El IMUVII se crea con la donación que realiza el Gobierno del Estado del patrimonio que era del extinto Fideicomiso Desarrollo de Vivienda de Irapuato (FIDEVI), es decir con las cuentas por cobrar de los créditos que el FIDEVI había otorgado durante su existencia y con la Reserva Territorial que había conformado y que aún no se desarrollaba (Las Liebres, en el que se implementa el Programa Tu Casa 2007 y 2008); así como de la donación de las cuentas por cobrar que el Municipio tenía del Programa Federal de Vivienda “Vivah”.

Asimismo, el IVEG (ahora COVEG) dona al Municipio 12 hectáreas de terreno en el que se implementa el Programa Tu Casa 2004 y 2008.

El IMUVII desde su creación, no recibe subsidio alguno por parte del Gobierno Municipal para cubrir su gasto corriente u operativo; éste es cubierto con la recuperación de los créditos otorgados para vivienda, y que son las mencionadas líneas arriba.

A finales del año 2009 y al no contar con reserva territorial para seguir atendiendo la demanda de vivienda en el Municipio, se realiza la compra a plazos de 40 hectáreas de terreno (enero 2010 a junio 2013). Esta situación ha originado que de la totalidad de los ingresos que recibe el IMUVII, se destine la mayor parte de ellos al pago de esta reserva, quedando muy poco recurso para invertirlo en su desarrollo.

No se ha recibido apoyo económico proveniente del Ramo 33 para gasto de inversión, por lo mismo ha sido insuficiente para poder atender la demanda de vivienda que existe en el Municipio, actualmente IMUVII tiene

## INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO GUANAJUATO

más de 4,000 expedientes de solicitantes de una vivienda (pie de casa), sin contar en este momento con las condiciones para dar atención a tal demanda es decir, reserva territorial habilitada para vivienda. Asimismo, y con motivo del cambio de partido político en el Poder Ejecutivo Federal, no se sabe aún los cambios que habrá en los programas de vivienda a los que anteriormente teníamos acceso a través de la Sedesol y Fonhapo; por lo que esto influirá en las decisiones que se tomen.

### **3. Autorización e Historia:**

Se informará sobre:

#### **a) Fecha de creación del ente.**

El día 25 de noviembre del año 2003, se crea el Instituto como un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, obteniendo la autorización de su Reglamento por parte del H. Ayuntamiento de este Municipio y siendo publicado el día 2 de diciembre del año 2003, entrando en vigor al cuarto día de su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

#### **b) Principales cambios en su estructura (interna históricamente).**

En Reunión Ordinaria Núm. 32/09 de fecha 25 de agosto del 2009, el Consejo Directivo aprobó la modificación al Reglamento Interno del IMUVII, en el que se propone de entre otros cambios, los ajustes a la Estructura Orgánica del Instituto dada la operatividad del mismo y en atención a la nueva Ley de Vivienda en el Estado. El Reglamento Interno fue turnado para su análisis y aprobación del Honorable Ayuntamiento en fecha 25 de agosto del 2009, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta de su parte.

Asimismo y con la entrada en vigor a partir del 2013 del Código Territorial para el Estado y sus Municipios, la modificación realizada quedará obsoleta, por lo que se está trabajando en una nueva modificación que contemple lo establecido en el citado Código.

### **4. Organización y Objeto Social:**

Se informará sobre:

#### **a) Objeto social.**

Entre los objetos principales se encuentran los siguientes:

- I. Establecer, promover y llevar a cabo programas de vivienda, para que las familias de escasos recursos económicos, puedan adquirir, mejorar o auto construir su vivienda;
- II. Establecer en coordinación con las Dependencias Municipales competentes, en el marco del Plan de Desarrollo Municipal así como del Plan de Gobierno Municipal, las políticas de inversión pública en materia de vivienda;
- III. Promover o ejecutar fraccionamientos de habitación popular o de interés social, con la finalidad de que las familias de recursos limitados puedan tener la oportunidad de adquirir un lote o vivienda digna, en las mejores condiciones posibles, en los términos de la Ley aplicable;
- IV. Promover y desarrollar fraccionamientos de urbanización progresiva, en los términos de la normatividad aplicable;
- V. Establecer y operar sistemas de financiamiento que permitan a las familias de escasos recursos, obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición de un lote o vivienda popular o de interés social;
- VI. Conformar la reserva territorial del Municipio para vivienda popular y de interés social, con objeto de evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO GUANAJUATO

VII. Adquirir los inmuebles indispensables para los programas habitacionales que desarrolle y gestionar ante los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal e Instituciones Privadas, las aportaciones necesarias para el mismo fin;

VIII. Implementar en coordinación con las autoridades competentes, programas de regularización de la tenencia de la tierra y seguridad en la propiedad de la vivienda, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**b) Principal actividad.**

I. Gestionar y promover programas de vivienda para la población de escasos recursos económicos del Municipio de Irapuato, Gto.

II. Operación del programa de regularización de asentamientos humanos en el Municipio\_

**c) Ejercicio fiscal (mencionar por ejemplo: enero a diciembre de 2016).**

Enero a Diciembre de 2016.

**d) Régimen jurídico (Forma como está dada de alta la entidad ante la S.H.C.P., ejemplos: S.C., S.A., Personas morales sin fines de lucro, etc.).**

Personas Morales con Fines No Lucrativos.

**e) Consideraciones fiscales del ente: Revelar el tipo de contribuciones que esté obligado a pagar o retener.**

. Presentar la declaración y pago provisional mensual de retenciones de Impuesto Sobre la Renta (ISR) por sueldos y salarios.

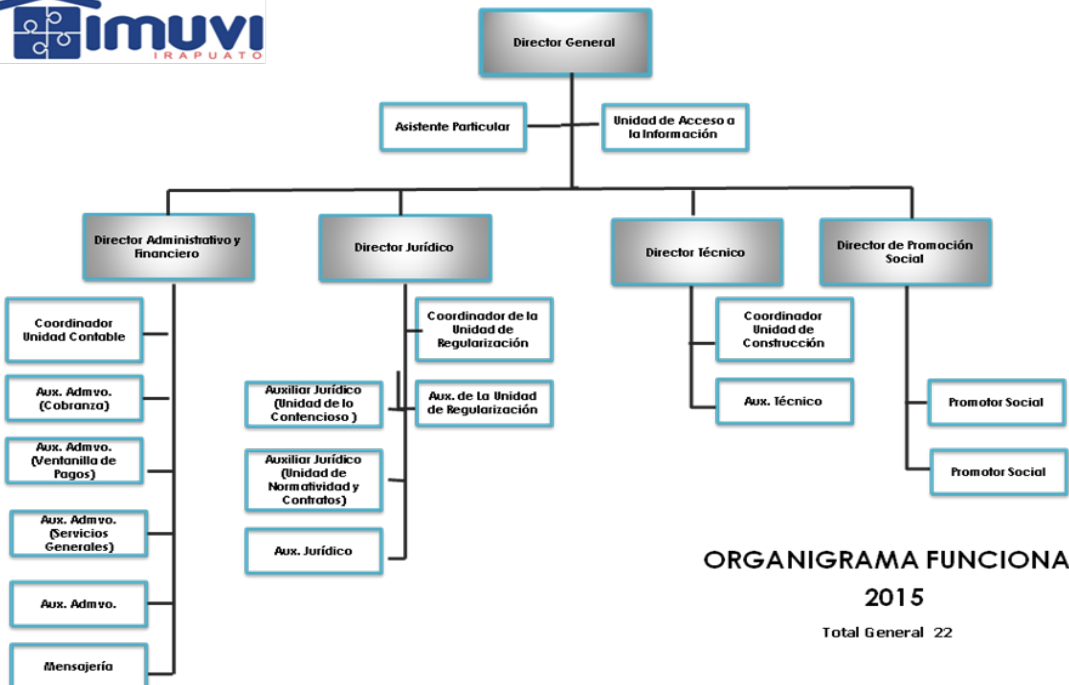
II. Presentar la declaración anual Informativa de Impuesto Sobre la Renta (ISR), sobre los pagos y retenciones de servicios profesionales. (personas morales).

III. Presentar la declaración anual Informativa donde obre las retenciones de los trabajadores que recibieron sueldos y salarios y trabajadores asimilados a salarios.

IV. Presentar la declaración y pago provisional mensual de Impuesto Sobre la Renta (ISR) por las retenciones realizadas por servicios profesionales.

V. Presentar la declaración y pago provisional mensual de Impuesto Sobre la Renta (ISR) por las retenciones realizadas a los trabajadores asimilados a salarios.

**f) Estructura organizacional básica.**



ORGANIGRAMA FUNCIONAL 2015

Total General 22

**g) Fideicomisos, mandatos y análogos de los cuales es fideicomitente o fideicomisario.**  
No Aplica

**5. Bases de Preparación de los Estados Financieros:**

Se informará sobre:

**a)** Si se ha observado la normatividad emitida por el CONAC y las disposiciones legales aplicables.  
A partir del año 2010 y a través de la Tesorería Municipal y de la Secretaría de Finanzas y Administración del Estado, se comenzó a recibir la capacitación referente al proceso de armonización contable. Desde entonces se ha estado trabajando en la elaboración de nuestro CRI, COG, matriz de conversión y en general todo el procedimiento necesario.  
A partir del ejercicio 2013, la información contable y presupuestal se está generando a través del SAP, cumpliendo de esta manera con la normatividad emitida por el CONAC.

**b)** 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; por ejemplo: costo histórico, valor de realización, valor razonable, valor de recuperación o cualquier otro método empleado y los criterios de aplicación de los mismos.  
Se aplica la normatividad estipulada en los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y básicamente todo se refleja a valor nominal o histórico.

**c)** Postulados básicos.

Nos encontramos en la fase final del proceso de armonización contable.

**d)** Normatividad supletoria. En caso de emplear varios grupos de normatividades (normatividades supletorias), deberá realizar la justificación razonable correspondiente, su alineación con los PBCG y a las características cualitativas asociadas descritas en el MCCG (documentos publicados en el Diario Oficial de la Federación, agosto 2009).

No Aplica.

**e)** Para las entidades que por primera vez estén implementando la base devengado de acuerdo a la Ley de Contabilidad, deberán:

\*Revelar las nuevas políticas de reconocimiento:

Nos encontramos en la fase final del proceso de armonización contable.

\*Plan de implementación:

Nos encontramos en la fase final del proceso de armonización contable.

\*Revelar los cambios en las políticas, la clasificación y medición de las mismas, así como su impacto en la información financiera:

Nos encontramos en la fase final del proceso de armonización contable.

**6. Políticas de Contabilidad Significativas:**

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO GUANAJUATO

Se informará sobre:

**a)** Actualización: se informará del método utilizado para la actualización del valor de los activos, pasivos y Hacienda Pública/Patrimonio y las razones de dicha elección. Así como informar de la desconexión o reconexión inflacionaria:

No aplica

**b)** Informar sobre la realización de operaciones en el extranjero y de sus efectos en la información financiera gubernamental:

No aplica

**c)** Método de valuación de la inversión en acciones de Compañías subsidiarias no consolidadas y asociadas:

No aplica

**d)** Sistema y método de valuación de inventarios y costo de lo vendido:

Se utiliza el Sistema de Inventario Perpetuo con Método de Valuación a Valor Histórico

**e)** Beneficios a empleados: revelar el cálculo de la reserva actuarial, valor presente de los ingresos esperados comparado con el valor presente de la estimación de gastos tanto de los beneficiarios actuales como futuros:

No Aplica

**f)** Provisiones: objetivo de su creación, monto y plazo:

No Aplica

**g)** Reservas: objetivo de su creación, monto y plazo:

No Aplica

**h)** Cambios en políticas contables y corrección de errores junto con la revelación de los efectos que se tendrá en la información financiera del ente público, ya sea retrospectivos o prospectivos:

No Aplica

**i)** Reclasificaciones: Se deben revelar todos aquellos movimientos entre cuentas por efectos de cambios en los tipos de operaciones:

No Aplica

**j)** Depuración y cancelación de saldos:

No Aplica

**7. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario:**

Se informará sobre:

**a) Activos en moneda extranjera:**

No Aplica

**b) Pasivos en moneda extranjera:**

No Aplica

**c) Posición en moneda extranjera:**

No Aplica

**d) Tipo de cambio:**

No Aplica

**e) Equivalente en moneda nacional:**

No Aplica

Lo anterior por cada tipo de moneda extranjera que se encuentre en los rubros de activo y pasivo. Adicionalmente se informará sobre los métodos de protección de riesgo por variaciones en el tipo de cambio.

**8. Reporte Analítico del Activo:**

Debe mostrar la siguiente información:

**a) Vida útil o porcentajes de depreciación, deterioro o amortización utilizados en los diferentes tipos de activos:**

Los porcentajes de depreciación y vida útil utilizados son los siguientes:

Mobiliario y Equipo de Oficina:	10% - 10 años
Equipo de Cómputo:	30% - 3.33 años
Equipo de Transporte:	25% - 4 años
Equipo de Comunicación:	10% - 10 años

**b) Cambios en el porcentaje de depreciación o valor residual de los activos:**

No Aplica

**c) Importe de los gastos capitalizados en el ejercicio, tanto financieros como de investigación y desarrollo:**

No Aplica

**d) Riesgos por tipo de cambio o tipo de interés de las inversiones financieras:**

No Aplica

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO GUANAJUATO

**e)** Valor activado en el ejercicio de los bienes construidos por la entidad:

No Aplica

**f)** Otras circunstancias de carácter significativo que afecten el activo, tales como bienes en garantía, señalados en embargos, litigios, títulos de inversiones entregados en garantías, baja significativa del valor de inversiones financieras, etc.:

No Aplica

**g)** Desmantelamiento de Activos, procedimientos, implicaciones, efectos contables:

No Aplica

**h)** Administración de activos; planeación con el objetivo de que el ente los utilice de manera más efectiva:

No Aplica

Adicionalmente, se deben incluir las explicaciones de las principales variaciones en el activo, en cuadros comparativos como sigue:

**a)** Inversiones en valores:

No Aplica

**b)** Patrimonio de Organismos descentralizados de Control Presupuestario Indirecto:

No Aplica

**c)** Inversiones en empresas de participación mayoritaria:

No Aplica

**d)** Inversiones en empresas de participación minoritaria:

No Aplica

**e)** Patrimonio de organismos descentralizados de control presupuestario directo, según corresponda:

No Aplica

**9. Fideicomisos, Mandatos y Análogos:**

Se deberá informar:

**a)** Por ramo administrativo que los reporta:

No Aplica

## INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE IRAPUATO GUANAJUATO

**b)** Enlistar los de mayor monto de disponibilidad, relacionando aquéllos que conforman el 80% de las disponibilidades:

No Aplica

### **10. Reporte de la Recaudación:**

**a)** Análisis del comportamiento de la recaudación correspondiente al ente público o cualquier tipo de ingreso, de forma separada los ingresos locales de los federales:

No Aplica

**b)** Proyección de la recaudación e ingresos en el mediano plazo:

No Aplica

### **11. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda:**

**a)** Utilizar al menos los siguientes indicadores: deuda respecto al PIB y deuda respecto a la recaudación tomando, como mínimo, un período igual o menor a 5 años.

**b)** Información de manera agrupada por tipo de valor gubernamental o instrumento financiero en la que se consideren intereses, comisiones, tasa, perfil de vencimiento y otros gastos de la deuda.

\* Se anexara la información en las notas de desglose.

### **12. Calificaciones otorgadas:**

Informar, tanto del ente público como cualquier transacción realizada, que haya sido sujeta a una calificación crediticia:

No Aplica

### **13. Proceso de Mejora:**

Se informará de:

**a)** Principales Políticas de control interno:

En general, nos apegamos a los Lineamientos Generales de Racionalidad, Austeridad y Disciplina Presupuestal aprobados por el H. Ayuntamiento para el Ejercicio 2016 .

**b)** Medidas de desempeño financiero, metas y alcance:

No existen.

### **14. Información por Segmentos:**



Cuando se considere necesario se podrá revelar la información financiera de manera segmentada debido a la diversidad de las actividades y operaciones que realizan los entes públicos, ya que la misma proporciona información acerca de las diferentes actividades operativas en las cuales participa, de los productos o servicios que maneja, de las diferentes áreas geográficas, de los grupos homogéneos con el objetivo de entender el desempeño del ente, evaluar mejor los riesgos y beneficios del mismo; y entenderlo como un todo y sus partes integrantes.

Consecuentemente, esta información contribuye al análisis más preciso de la situación financiera, grados y fuentes de riesgo y crecimiento potencial de negocio.

#### **15. Eventos Posteriores al Cierre:**

El ente público informará el efecto en sus estados financieros de aquellos hechos ocurridos en el período posterior al que informa, que proporcionan mayor evidencia sobre eventos que le afectan económicamente y que no se conocían a la fecha de cierre.

#### **16. Partes Relacionadas:**

Se debe establecer por escrito que no existen partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones financieras y operativas:  
No existen.

#### **17. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable:**

La Información Contable deberá estar firmada en cada página de la misma e incluir al final la siguiente leyenda: "Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor". Lo anterior, no será aplicable para la información contable consolidada.

---

#### **Recomendaciones**

**Nota 1: Las notas de Gestión Administrativa sólo se presentarán en medio digital, las notas que no estén contempladas en el formato se agregarán libremente al mismo.**