

## 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 período, 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:**

LA ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL INSTITUTO ES EJECUTAR ACCIONES DE VIVIENDA EN BENEFICIO DE LA POBLACIÓN SANMIGUELENSE EN LAS MODALIDADES DE EDIFICACION DE UNIDAD BASICA O AMPLIACIONES TANTO EN LA ZONA URBANA COMO EN LA RURAL , ATRAVES DE CONVENIOS CON LA FEDERACION Y EL MUNICIPIO. ASI MISMO, EN COORDINACIÓN CON EL GOBIERNO ESTATAL OFRECER A LA POBLACIÓN CRÉDITOS PARA AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE SU VIVIENDA Y CON RECURSOS PROPIOS EJECUTAR OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA LA VENTA DE LOTES DE TERRENO COMPLETAMENTE URBANIZADOS.

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

LOS RECURSOS FINANCIEROS CON LOS QUE CUENTA ESTE INSTITUTO SON POCOS, LO QUE HA IMPEDIDO EL CRECIMIENTO Y LA GENERACION DE OPORTUNIDADES DE VIVIENDA, POR LO QUE LOS RECURSOS QUE SE REQUIEREN PARA EJECUTAR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA QUE ACTUALMENTE SE TRABAJAN SE OBTIENEN DE CONVENIOS CON LA FEDERACION Y EL MUNICIPIO, Y TIENEN LA CARACTERISTICA DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA, Y SE CONSTRUYE EN TERRENO DEL BENEFICIARIO.

### **3. Autorización e Historia:**

a) Fecha de creación del ente.

04 DE FEBRERO 2005 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL NUM. 20 TOMO CXLIII AÑO XCII

b) Principales cambios en su estructura (interna históricamente).  
MODIFICACIÓN 16 MAYO 2006

## INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

SE MODIFICA EL ARTICULO 1 RELACIONADO CON EL OBJETO DE CREACION; ARTICULO 3 SE MODIFICAN LAS FRACCIONES I Y III RELACIONADAS CON EL OBJETO QUE TIENE EL INSTITUTO;ARTICULO 5 SE MODIFICAN PRIMER PARRAFO, FRACCIONES I,II,III,IV,V,VI,VII SEGUNDO TERCER Y CUARTO PARRAFO RELACIONADA CON EL CONSEJO DIRECTIVO MAXIMA AUTORIDAD DEL INSTITUTO; ARTICULO 6 SE ADICIONAN DOS PARRAFOS RELACIONADOS CON EL NOMBRAMIENTO Y DURACION EN EL CARGO DE LOS CONSEJEROS QUE PERTENECEN A LA INICIATIVA PRIVADA; ARTICULO 12 SE MODIFICA PRIMER PARRAFO RELACIONADA CON LAS INASISTENCIAS DE LOS CONSEJEROS; ARTICULO 13 SE MODIFICAN LAS FRACCIONES XIII Y XV RELACIONADO CON LAS FACULTADES DEL CONSEJO DIRECTIVO; ARTICULO 17 SE MODIFICAN FRACCION V Y FRACCION IX RELACIONADAS CON LAS ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO.

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

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

EL INSTITUTO TIENE POR OBJETO CREAR Y FOMENTAR ACCIONES DE VIVIENDA EN BENEFICIO DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO. II.- ESTABLECER, EN COORDINACIÓN CON LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES COMPETENTES, EN EL MARCO DEL SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA, LAS POLÍTICAS DE INVERSIÓN PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA. III.- PROMOVER Y EJECUTAR LOS FRACCIONAMIENTOS A LOS QUE SE REFIERE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS; ASÍ COMO LOS DE HABITACIÓN POPULAR O DE INTERÉS SOCIAL Y DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA, CON LA FINALIDAD DE BRINDAR LA OPORTUNIDAD DE ADQUIRIR UN LOTE O VIVIENDA DIGNA, EN LAS MEJORES CONDICIONES POSIBLES.

#### **b) Principal actividad.**

LA ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL INSTITUTO ES EJECUTAR ACCIONES DE VIVIENDA EN BENEFICIO DE LA POBLACIÓN SANMIGUELENSE, REALIZANDO PROGRAMAS CON RECURSOS FEDERALES Y MUNICIPALES. EN COORDINACIÓN CON EL GOBIERNO ESTATAL OFRECER A LA POBLACIÓN CRÉDITOS PARA LA AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE SU VIVIENDA Y CON RECURSOS PROPIOS EJECUTAR OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA LA VENTA DE LOTES DE TERRENO COMPLETAMENTE URBANIZADOS.

#### **c) Ejercicio fiscal**

ENERO A DICIEMBRE 2015

#### **d) Régimen jurídico**

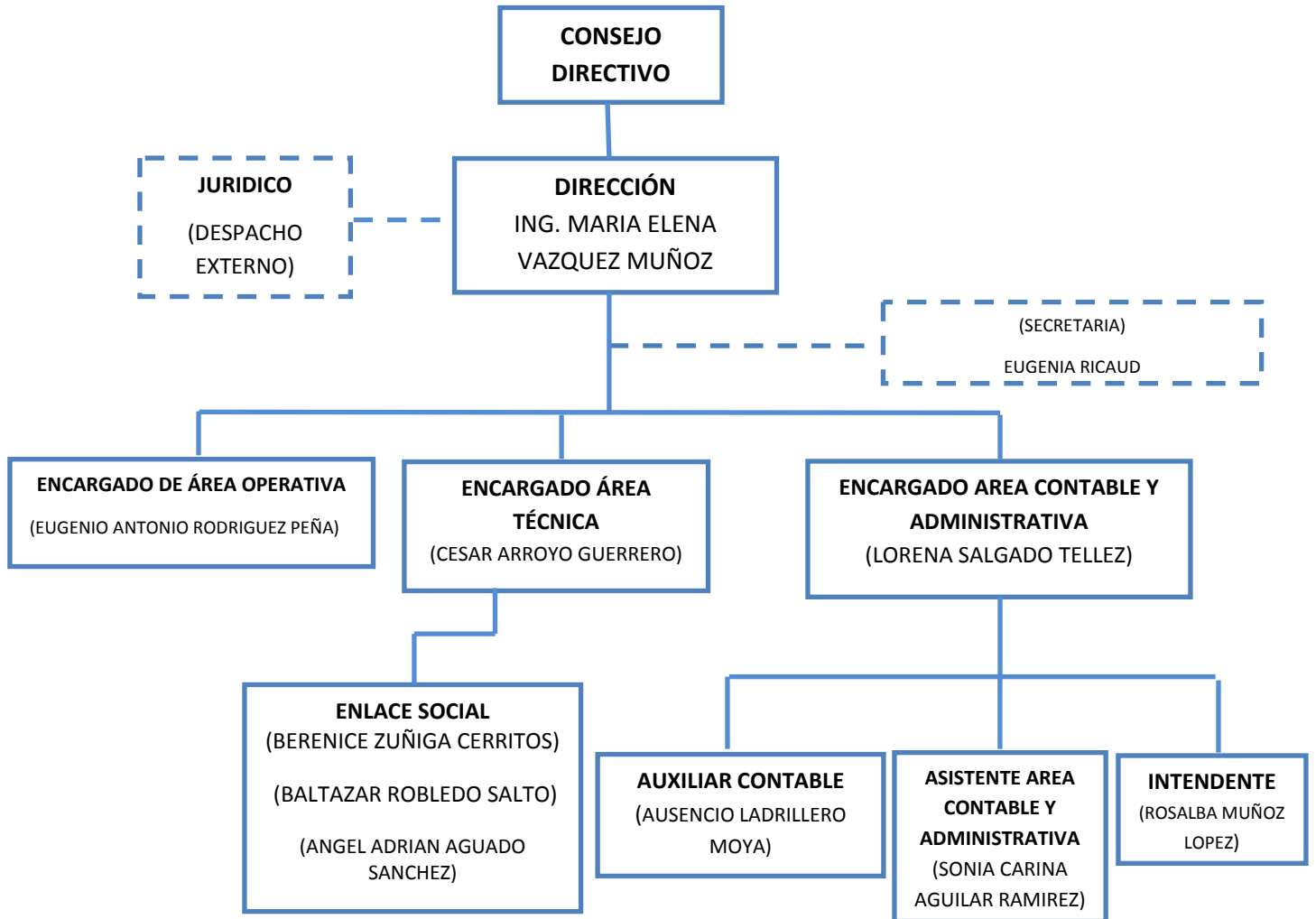
**ORGANISMO DESCENTRALIZADO, INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.**

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

RETENCION SALARIOS Y DEMAS PRESTACIONES QUE DERIVEN DE UNA RELACION LABORAL

#### **f) Estructura organizacional básica.**

\*Anexar organigrama de la entidad.



**g)** Fideicomisos, mandatos y análogos de los cuales es fideicomitente o fideicomisario.

EN EL MES DE DICIEMBRE DE 2014 SE RECIBIO LA CANTIDAD DE \$89,843.75 (OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 75/100 M.N. PROVENIENTE DEL FIDEICOMISO NUMERO F/402977-3 Y CON ELLO QUEDA CUBIERTO EL SALDO QUE ESTABA PENDIENTE DE RECUPERAR, EL CUAL SE MANIFESTO EN LA CUENTA PUBLICA DE ENERO A NOVIEMBRE 2014, POR LO TANTO, SE ESTA TRABAJANDO EN EL PROCESO DE CANCELACION DE DICHO FIDEICOMISO.

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

a) Si se ha observado la normatividad emitida por el CONAC y las disposiciones legales aplicables.

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SE HA OBSERVADO 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.

EN PROCESO DE IMPLEMENTACION

**c)** Postulados básicos.

1. SUSTANCIA ECONÓMICA
2. ENTES PÚBLICOS
3. EXISTENCIA PERMANENTE
4. REVELACIÓN SUFICIENTE
5. IMPORTANCIA RELATIVA
6. REGISTRO E INTEGRACIÓN PRESUPUESTARIA
7. CONSOLIDACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA
8. DEVENGO CONTABLE
9. VALUACIÓN
10. DUALIDAD ECONÓMICA
11. CONSISTENCIA

**d)** Normatividad supletoria.

- LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015
- DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

**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:

NO APLICA

\*Plan de implementación:

NO APLICA

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

NO APLICA

**6. Políticas de Contabilidad Significativas:**

**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:

NADA QUE MANIFESTAR

**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:

NO APLICA

**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:

NADA QUE MANIFESTAR

**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:

NADA QUE MANIFESTAR

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

NADA QUE MANIFESTAR

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

NADA QUE MANIFESTAR

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

**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

**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:**

EN EL MES DE DICIEMBRE DEL EJERCICIO 2014, SE DETERMINO LA VIDA UTIL Y LAS DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES DE LOS BIENES MUEBLES E INTANGIBLES UTILIZANDO EL PROCESO PARA OBTENER LA VIDA UTIL Y LOS PORCENTAJES DE DEPRECIACION SUGERIDOS POR EL CONAC PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 15 DE AGOSTO DEL EJERCICIO 2012

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

NADA QUE MANIFESTAR

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

NADA QUE MANIFESTAR

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

NO APLICA

**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:**

a) Por ramo administrativo que los reporta:

NADA QUE MANIFESTAR

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

SOLO SE TENIA UN FIDEICOMISO DEL CUAL YA SE RECIBIO TODO LO QUE ESTABA PENDIENTE POR LO CUAL SOLO SE LE DARA CONTINUIDAD PARA SU CANCELACION

**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:

LA RECAUDACION DE INGRESOS LOCALES DE ESTE INSTITUTO ES EN REALIDAD MUY POCA, YA QUE LO QUE SE RECAUDA PROVIENE DE LOS PAGOS MENSUALES DE LOS CREDITOS OTORGADOS POR LA VENTA DE TERRENOS DEL FRACCIONAMIENTO SAN RICARDO, AL MES DE MAYO DEL PRESENTE EJERCICIO, EL INGRESO ACUMULADO QUE SE RECAUDO POR ESTE CONCEPTO ASCIENDE A \$ 678,532.54 (SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 54/100 M.N.)

ASI TAMBIEN SE RECIBIO RECURSOS PROVENIENTES DEL CONVENIO DE PARTICIPACION DE RECURSOS CELEBRADO ENTRE ESTE INSTITUTO DE VIVIENDA Y LA PRESIDENCIA MUNIIPCAL DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO, LA CANTIDAD TOTAL A RECIBIR SERA DE \$10,000,000.00 (DIEZ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) PARA APLICARLOS A LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA 2015.

SE OBTUVIERON INGRESOS POR CONCEPTO DE APORTACIONES DE BENEFICIARIOS PARA APLICARLOS AL PROGRAMA DE EDIFICACION DE UNIDAD BASICA DE VIVIENDA LOS CUALES ASCENDIERON A LA CANTIDAD DE \$164,000.00 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N. ) EL TOTAL A RECIBIR SERAN \$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

A CONTINUACION SE ENLISTAN LOS CONCEPTOS DE RECAUDACION ACUMULADOS AL MES DE MAYO 2015. A SABER



INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

RECAUDACION DE INGRESOS LOCALES

CONCEPTO	IMPORTE ACUMULADO AL 31 DE MAYO 2015
APORTACION BENEFICIARIOS AL PROGRAMA VIVIENDA DIGNA 2015 EDIFICACION DE UNIDAD BASICA DE VIVIENDA	164,000.00
OTROS PRODUCTOS (RENDIMIENTOS BANCARIOS)	91,363.79
INGRESOS POR VENTA DE BIENES Y SERVICIOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS( PROVENIENTE DE ABONOS MENSUALES POR CREDITOS OTORGADOS EN VENTA DE TERRENOS)	678,532.54
PARTICIPACIONES Y APORTACIONES (CONVENIO DE APORTACION DE RECURSOS CELEBRADO CON LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE SAN MIGUEL DE ALLENDE Y ESTE INSTITUTO PARA LA CONSTRUCCION DE AMPLIACIONES DE VIVIENDA URBANA Y RURAL RECAMARAS Y BAÑOS)	5,288,018.16
TOTAL	6,221,914.49

HASTA EL MOMENTO NO SE HAN RECAUDADO INGRESOS FEDERALES

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

NO SE CUENTA CON UNA PROYECCION DE INGRESOS A MEDIANO PLAZO, SE CUENTA UNA LA PROYECCION A CORTO PLAZO, Y ES DE UN AÑO

**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.

NO SE TIENE DEUDA

**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.

NADA QUE MANIFESTAR

**12. Calificaciones otorgadas:**

NO APLICA

**13. Proceso de Mejora:**

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

\* POLITICAS DE ASISTENCIA MÉDICA

\* POLITICAS DE LA VENTA DE TERRENOS FRACCIONAMIENTO SAN RICARDO

\* POLITICAS DE RECUPERACION DE CARTERA VENCIDA

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

CON LAS VENTAS DE LOS TERRENOS DEL FRACCIONAMIENTO SAN RICARDO, SE PRETENDE CAPITALIZAR A ESTE INSTITUTO DE VIVIENDA, SE CUENTA CON UN REMANENTE PRODUCTO DE DICHAS VENTAS QUE DATA DESDE EL AÑO 2006, Y AÑO CON AÑO SE HA VENIDO INCREMENTANDO, SE TIENE COMO META GESTIONAR RECURSOS FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES PARA OTORGAR SUBSIDIOS PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y ABATIR EL REZAGO DE LA MISMA LO CUAL SE ALCANZARIA EN UN MEDIANO PLAZO.

EN EL EJERCICIO 2013 ESTE INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA APORTO LA CANTIDAD DE \$4,623,000.00 PARA LA EJECUCION DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DIGNA Y VIVIENDA RURAL , PARA EL PRESENTE EJERCICIO EN SESION DE CONSEJO ORDINARIA NUMERO CVIII DE FECHA 26 DE FEBRERO DEL 2015 SE APROBO QUE DEL RECURSO REMANENTE CON EL QUE SE DISPONE PARA EL EJERCICIO 2015, SE TOME LA CANTIDAD DE \$2,029,267.80 (DOS MILLONES VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 80/100 M.N.) PARA APLICARSE EN LA EJECUCION DE 18 UNIDADES BASICAS DE VIVIENDA, ASI MISMO, EN LA REUNION DE CONSEJO DIRECTIVO NUMERO CIX DE FECHA 16 DE ABRIL 2015, SE APRUEBA LA APORTACION DE RECURSOS PROPIOS POR LA CANTIDAD DE \$15,858.16 (QUINCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 16/100 M.N.) PARA APLICARLOS EN COMPLEMENTO A LA EJECUCION DE 202 ACCIONES DE VIVIENDA (AMPLIACIONES ZONA URBANA Y RURAL) LO QUE DISMINUYE EL REMANENTE CON QUE SE CUENTA PARA ESTE EJERCICIO 2015.

**14. Información por Segmentos:**

NADA QUE MANIFESTAR

**15. Eventos Posteriores al Cierre:**

NADA QUE MANIFESTAR

**16. Partes Relacionadas:**

SI EXISTEN PARTES RELACIONADAS QUE EJERCEN INFLUENCIA SIGNIFICATIVA EN LA TOMA DE DECISIONES FINANCIERAS Y OPERATIVAS, YA QUE DEPENDEMOS DE LAS VENTAS DE TERRENOS, DE LOS RECURSOS QUE NOS OTORQUE EL MUNICIPIO PARA CUBRIR GASTOS OPERATIVOS, Y DE LA CONVERGENCIA DE RECURSOS FEDERALES Y MUNICIPALES PARA OTORGAR APOYOS PARA VIVENDA.

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

Los Estados Financieros serán rubricados por El encargado de procesar la información contable y generar los estados Financieros, así como por el Director de este Instituto Municipal de Vivienda.

INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO.

ENCARGADO DE COORDINAR Y REVISAR EL PROCESAMIENTO DE LA INFORMACION CONTABLE Y GENERAR LOS ESTADOS FINANCIEROS: C.P. LORENA SALGADO TELLEZ

DIRECTOR DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GTO: ING. MARIA ELENA VAZQUEZ MUÑOZ

### **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.**