

# FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA



## I) NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**PROMUN**  
Fideicomiso Promotora  
Municipal de Tijuana

Con el propósito de dar cumplimiento a los artículos 46, fracción I, inciso G, 47, 48 y 49 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, los entes públicos deberán acompañar notas a los estados financieros cuyos rubros así lo requieran teniendo presente los postulados de revelación suficiente e importancia relativa con la finalidad, 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, a saber:

- a) *Notas de gestión administrativa.*
- b) *Notas de desglose, y*
- c) *Notas de memoria (cuentas de orden).*

### a) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

#### 1. Autorización e Historia

a) El Fideicomiso Promotora Municipal es un Organismo Descentralizado de la Administración Pública Municipal de Tijuana, creado y aprobado mediante Escritura Número 9315 con fecha 08 de junio de 1998 en la Notaría Pública N°14

b) El Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, constituye con "Banco Mexicano, S.A.", "Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, Institución Fiduciaria", quien lo acepta, un Fideicomiso que se rige por las estipulaciones contenidas en el contrato de creación de fecha 08 de junio de 1998. Dicho Fideicomiso se denomina "Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano Zona Este de Tijuana" y se identifica mediante las siglas "FIDUZET".

Por escritura pública número 29,051 de fecha 23 de mayo de 2005 se hizo constar el convenio modificatorio al Contrato por el que se cambió la denominación del Fideicomiso a "Fideicomiso Inmobiliaria Municipal de Tijuana" cuyas siglas son "FIMT"; asimismo se modifica la referencia de "Banco Mexicano, S.A.", "Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, Institución Fiduciaria" a simplemente a "Banco Santander Mexicano, S.A."

Por escritura pública número 68,754 de fecha 28 de abril de 2011 se hizo constar el convenio modificatorio al Contrato, mediante el cual se llevó a cabo el cambio de nombre por el de "Inmobiliaria Municipal de Tijuana" con siglas "IMT"

En fecha 09 de noviembre de 2012, se realiza convenio modificatorio mediante escritura Número 45329 bajo el término único del cambio de razón social a "Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana", que se identifica para efectos prácticos mediante las siglas "PROMUN".

#### 2. Panorama Económico y Financiero

Los ingresos del Fideicomiso Promotora Municipal se integran por las aportaciones por concepto de Subsidio Municipal recibidas del Ayuntamiento de Tijuana; así como aquellas que se obtienen como Ingresos Propios por concepto de enganches, abono de mensualidades, elaboración de Títulos de Propiedad, Cesión de Derechos, Cartas Finiquito, entre otros.

El PROMUN cuenta con un Presupuesto de Ingresos y Egresos para el Ejercicio Fiscal 2025 por la cantidad de \$14,554,772.31 m.n., ingresos que se integran por un Subsidio Municipal de \$1,911,200.00 m.n. e Ingresos Propios por un importe de \$12,643,572.31 m.n. el cual fue aprobado por el H. Cabildo de la ciudad de Tijuana, B.C. y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 10 de enero de 2025.

#### 3. Organización y Objeto Social

##### a) Objeto Social:

El Fideicomiso Promotora Municipal del Tijuana tiene por objeto establecer programas enfocados en fomentar y mejorar la vivienda básica social de las familias de bajos recursos mediante el acceso a los servicios públicos, por medio de la disminución del rezago existente en la demanda por lotes urbanizados, vivienda básica social, mejoramiento de vivienda y seguridad jurídica en la tierra.

##### b) Principal actividad:

Administrar la reserva territorial del ayuntamiento, recibir aportaciones de bienes inmuebles, los que serán administrados en su parte aprovechable como reserva territorial para su comercialización, desarrollo y aprovechamiento, así como para llevar a cabo programas de construcción de vivienda de interés social y/o pie de casa, para venta a personas de escasos recursos económicos que así lo requieran por carecer de casa habitación, asimismo para su enajenación a particulares privados de vivienda y desarrollo urbano, con el fin de obtener fondos que el Fideicomitente aplique al financiamiento, amortización o construcción de obra pública de beneficio colectivo, al igual que otorgar los títulos de propiedad correspondientes.

Así mismo, adquirir, transmitir, urbanizar, permutar, construir, administrar, arrendar y titular inmuebles urbanos y suburbanos por cuenta propia o urbanizar con terceros que participen en el desarrollo urbano y construcción de vivienda en el Municipio de Tijuana, Baja California, cumpliendo con la legislación aplicable y sin afectar otras esferas jurídicas de las tres instancias de gobierno.

##### c) Ejercicio Fiscal 2025

d) Régimen jurídico: Organismo descentralizado de la Administración Pública Municipal.

e) Consideraciones fiscales: Para efectos del cumplimiento de obligaciones fiscales, se presenta entero de retención de ISR por sueldos y salarios, retenciones de ISR por asimilados a salarios; así como el pago del Impuesto Sobre la Remuneración al Trabajo Personal al Gobierno del Estado de Baja California.

##### f) Estructura Organizacional Básica:

El PROMUN para el cumplimiento de sus competencias, contará con la siguiente estructura:

I.- Comité Técnico;

II.-Dirección General:

a) Subdirección de Vivienda y Suelo Urbano.

1. Departamento de Patrimonio Inmobiliario.

b) Subdirección Administrativa.

c) Subdirección Jurídica.

d) Subdirección de Promoción Social y Cobranza.

## FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

**DEL COMITÉ TÉCNICO.** El Comité Técnico del PROMUN, se integrará por los siguientes miembros pertenecientes a la administración pública municipal:

- I.- El/la Presidente/a Municipal. Presidente/a del Comité Técnico.
- II.- El/la titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Presidente/a Suplente.
- III.- El/la Titular de la Sindicatura Procuradora Municipal.
- IV.- El/la Regidor/a Presidente/a de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos Municipales.
- V.- El/la titular de Oficialía Mayor del Ayuntamiento.
- VI.- El/la titular de la Tesorería Municipal.
- VII.- El/la titular de la Dirección de Administración Urbana.
- VIII.- El/la titular de la Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal.
- IX.- El/la titular de la Dirección de Protección al Ambiente Municipal, y
- X.- El/la titular de la Dirección de la Entidad. Secretario/a del Comité Técnico.
- g) Fideicomisos de los cuales es fideicomitente o fideicomisario, y contratos análogos incluyendo mandatos de los cuales es parte. Son partes en este Fideicomiso,

**FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO:** El Ayuntamiento de Tijuana, Baja California.

#### 4. Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros han sido elaborados observando la normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) y las disposiciones legales aplicables.

En la preparación de los Estados Presupuestales, se observa a lo establecido en Ley de Presupuesto y Ejercicio del Gasto Publico del Estado de baja California.

#### 5. Políticas de Contabilidad Significativa

- a) Actualización: El valor de los activos, pasivos y Hacienda Pública/Patrimonio se registran contablemente con un valor histórico por lo cual no reflejan los efectos de la inflación.
- b) Informar sobre la realización de operaciones en el extranjero y de sus efectos en la información financiera gubernamental, considerando entre otros el importe de las variaciones cambiarias reconocidas en el resultado (ahorro o desahorro). No se registran operaciones en el extranjero.
- 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. 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. Se está trabajando para formar un Comité de Cancelación de Cuentas Contables.
- i) Reclasificaciones: se deben revelar todos aquellos movimientos entre cuentas por efectos de cambios en los tipos de operaciones. Se hacen

reclasificaciones entre subcuentas contables por errores en el registro de periodos anteriores, siempre y cuando no se afecte la Cuenta Contable (Mayor)

j) Depuración y cancelación de saldos. La Entidad cuenta con un Comité de Cancelación de Cuentas Contables.

#### 6. 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

#### 7. Reporte Analítico del Activo

a) Vida útil, porcentajes de depreciación y amortización utilizados en los diferentes tipos de activos, o el importe de las pérdidas por deterioro reconocidas.

		VIDA UTIL	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN
<b>1241 DEPRECIACIÓN ACUMULADA DE MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN</b>			
1241-1	Muebles	10 años	10%
1241-2	Oficinas	10 años	10%
1241-3	Equipo de Oficina	3 años	33.33%
1241-9	Mobiliario	10 años	10%
<b>1242 MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO</b>			
1242-1	Equipos y Accesorios	3 años	33.33%
<b>1244 EQUIPO DE TRANSPORTE</b>			
1244-1	Vehículos	5 años	20%
<b>1246 MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS</b>			
1246-4	Sistemas	10 años	10%
1246-5	Equipo de Oficina	10 años	10%
1246-7	Herramientas	10 años	10%

- b) Cambios en el porcentaje de depreciación y amortización y en el valor de los activos ocasionado por deterioro. No se realizaron en el periodo.
- 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.
- e) Valor 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.

## FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

### 8. Fideicomisos, Mandatos y Análogos.

La Entidad está constituida como un Fideicomiso donde el Fideicomitente y Fideicomisario es el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California.

### 9. 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.
- b) Proyección de la recaudación e ingresos en el mediano plazo.

FUENTE DE FINANCIAMIENTO	ESTIMADO	TOTAL RECAUDADO
Ingresos por Venta de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos	\$12,643,572	\$7,071,158
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones	\$6,431,062	\$6,431,062

#### Ingresos por Venta de Bienes, Prestación de Servicios y Otros Ingresos

4173	Cuenta	Recaudado
4173-1-1-001	Fracc. El Pipila	\$42,557
4173-1-1-002	Fracc. Tierra y Libertad	\$884
4173-1-1-004	Fracc. 10 de Mayo	\$37,540
4173-1-1-006	Conjunto Habitacional XVIII Ayuntamiento	\$172,776
4173-1-1-008	Venta de Terrenos Comerciales	\$197,514
4173-1-1-009	Fracc. Tijuana Progreso	\$1,688,956
4173-1-1-010	Col. Villas de Baja California	\$1,393,746
4173-1-1-011	Fracc. Cañadas del Florido	\$312,295
4173-1-2-013	Otros Ingresos	\$953,559
4173-1-2-014	Constancias de Finiquitos y Simples	\$80,831
4173-1-2-015	Cesiones de Derechos	\$260,968
4173-1-2-016	Cobro por Expedición de	\$327,371
4173-1-2-017	Intereses por Inversión	\$735,671
4173-1-2-018	Intereses Moratorios	\$866,448
4173-1-2-019	Diferencias en Cheques y Depósitos	\$43
<b>Total</b>		<b>\$7,071,158</b>

#### Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, y Pensiones y Jubilaciones

EJERCICIO 2025			
Mes	Recaudado	Mes	Recaudado
Enero	\$ 159,266.66	Julio	\$ -
Febrero	\$ 159,266.66	Agosto	\$ -
Marzo	\$ 159,266.66	Septiembre	\$ -
Abril	\$ 159,266.66	Octubre	\$ -
Mayo	\$ 159,266.66	Noviembre	\$ 4,679,128.29
Junio	\$ 159,266.66	Diciembre	\$ 796,333.37
<b>Total</b>			<b>\$ 6,431,061.62</b>

1. Información sobre la Deuda y Reporte Análítico de la Deuda. No aplica.
2. Calificaciones Otorgadas. No Aplica.
3. Proceso de Mejora.

## FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

El Control Interno del Fideicomiso Promotora Municipal se basa en políticas establecidas para garantizar el buen funcionamiento de la Entidad, enfocado en fomentar y mejorar la vivienda básica social del municipio de Tijuana.

Entre las principales se encuentran:

- a) Cumplir con las leyes, normas y reglamentos que le sean aplicables.
- b) Realizar acciones de control y aprovechamiento de los bienes y recursos.
- c) Eficientizar la ejecución del presupuesto y ejercicio del gasto.
- d) Promover la seguridad y certeza jurídica de la tierra, entre las familias de bajos recursos.
- e) Desempeñar las funciones conduciéndose bajo los principios de legalidad, honradez, lealtad, eficacia e imparcialidad.

Se contemplan las siguientes medidas de desempeño financiero:

- a) Elaborar y entregar los avances de Gestión Financiera Trimestrales; así como la Cuenta Pública del Fideicomiso en apego a la normatividad vigente.
- b) Coadyuvar con la fiscalización de la Auditoría Superior, al igual que la del Órgano de Control Interno.
- c) Cumplir con las evaluaciones del Sistema de Evaluaciones de la Armonización Contable.
- d) Establecer el Programa Anual de Evaluaciones para el funcionamiento del Sistema de Evaluación del Desempeño.
- e) Identificar las acciones efectivas para mejorar el desempeño de los programas a través de la evaluación de las políticas públicas del Fideicomiso.

- 1. Información por Segmentos.** La información financiera no se presente de forma segmentada.
- 2. Eventos Posteriores al Cierre.** En el período posterior al cierre no han ocurrido hechos o eventos que afecten económicamente al Ente.
- 3. Partes Relacionadas.** No existen partes relacionadas que pudieran ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones financieras y operativas.

### a) NOTAS DE DESGLOSE

#### NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

De los rubros de impuestos, contribuciones de mejoras, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones y aportaciones, y transferencias, subsidios, otras ayudas y asignaciones, se informarán los montos totales de cada clase (tercer nivel del Clasificador por Rubro de Ingresos), así como de cualquier característica significativa.

Se informará, de manera agrupada, el tipo, monto y naturaleza de la cuenta de otros ingresos, asimismo se informará de sus características significativas.

#### Ingresos de Gestión

Representa el 85% del total de los Ingresos y se compone de los ingresos por Venta de Predios y/o vivienda y los ingresos por constancias de finiquito, cesiones de derechos, expedición de títulos, intereses moratorios, intereses por financiamiento, entre otros.

#### NOTA 1

4173	INGRESOS POR VENTA DE BIENES Y PRESTACION DE SERVICIOS	\$	7,071,157.86
4173-1	<b>Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios</b>		
<b>4173-1-1</b>	<b>Ingresos por Venta de Predios y/o vivienda</b>		<b>\$3,846,267</b>
4173-1-1-001	Fracc. El Pipila	\$42,557	
4173-1-1-002	Fracc. Tierra y Libertad	\$884	
4173-1-1-004	Fracc. 10 de Mayo	\$37,540	
4173-1-1-006	Conjunto Habitacional XVIII Ayuntamiento (Nordika)	\$172,776	
4173-1-1-008	Venta de Terrenos Comerciales	\$197,514	
4173-1-1-009	Fracc. Tijuana Progreso	\$1,688,956	
4173-1-1-010	Col. Villas de Baja California	\$1,393,746	
4173-1-1-011	Fracc. Cañadas del Florido	\$312,295	
<b>4173-1-2</b>	<b>Ingresos Distintos a la venta de predios y/o vivienda</b>		<b>\$3,224,891</b>
4173-1-2-013	Otros Ingresos	\$953,559	
4173-1-2-014	Constancias de Finiquitos y Simples	\$80,831	
4173-1-2-015	Cesiones de Derechos	\$260,968	
4173-1-2-016	Cobro por Expedición de Títulos de Propiedad	\$327,371	
4173-1-2-017	Intereses por Inversión	\$735,671	
4173-1-2-018	Intereses Moratorios	\$866,448	
4173-1-2-019	Diferencias en Cheques y Depósitos	\$43	

#### TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y SUBVENCIONES, Y PENSIONES Y JUBILACIONES

Representa el 15% del total de Ingresos y se compone del Subsidio Municipal que el Ayuntamiento aporta a la Entidad para la operación del Ente.

4221	TRANSFERENCIAS Y ASIGNACIONES	Importe
------	-------------------------------	---------

## FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

4221-3	Transferencias de Recurso Municipal		
4221-3-001	Subsidio Municipal	\$	6,431,062
<b>SUMA</b>			<b>\$ 6,431,062</b>

**NOTA 2**

**Gastos y Otras Pérdidas:**

Se detallan cuentas de gastos de funcionamiento, transferencias, subsidios y otras ayudas, participaciones y aportaciones, otros gastos y pérdidas extraordinarias, así como los ingresos y gastos extraordinarios, que en lo individual representen el 10% o más del total de los gastos al 31 de Diciembre 2025.

**NOTA 3**

Concepto		Importe
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		\$ 13,191,798
SERVICIOS PERSONALES	\$	7,267,470
MATERIALES Y SUMINISTROS	\$	1,821,674
SERVICIOS GENERALES	\$	4,102,654
TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y OTRAS AYUDAS		\$
PARTICIPACIONES, APORTACIONES, SUBSIDIOS Y AYUDAS	\$	-
INTERESES, COMISIONES Y OTROS GASTOS DE LA DEUDA PÚBLICA	\$	-
ESTIMACIONES, DEPRECIACIONES, DETERIOROS Y AMORTIZACIÓN		\$ 480,703
OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS EXTRAORDINARIAS		\$
PERDIDA CAMBIARIA	\$	-
GASTOS FINANCIEROS	\$	-
<b>SUMA DE GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS</b>		<b>\$ 13,672,501</b>

**NOTA 4**

a, b y c

a, b y c

Baja de Stand Modular, Baja de Impresora, Perforador de tarjetas y 8 computadoras; y, Baja de equipo de alarma detector de movimiento.

( 10000)

Servicios personal grupo: sueldos, salarios, honorarios asimilables a salarios, prestaciones y gastos de seguridad social, obligaciones laborales y otras prestaciones derivadas de una relación laboral, pudiendo ser de carácter temporal o transitorio. Las plazas y contrataciones autorizadas para el ejercicio 202 se desglosan: 22 plazas de confianza, 1 contrataciones de honorarios asimilables a salarios.

(20000)

Asignaciones destinadas a la adquisición de toda clase de insumos y suministros requeridos para la prestación de bienes y servicios para el desempeño de las actividades administrativas.

Ingresos

Representa los recursos depositados de ENTE/INSTITUTO, pendientes de clasificar según los conceptos del Clasificador por Rubros de Ingresos.

(30000)

Asignaciones destinadas a cubrir el costo de todo tipo de servicios que se contraten con particulares o instituciones del propio sector público, así como los servicios oficiales requeridos para el desempeño de actividades vinculadas con la función pública

(40000)

Asignaciones destinadas en forma directa o indirecta a los sectores públicos, privado y externo, organismos y empresas paraestatales y apoyos como parte de su política económica y social, de acuerdo con las estrategias y prioridades de desarrollo para el sostenimiento y desempeño de sus actividades.

### NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Se informará acerca de los fondos con afectación específica, el tipo y monto de los mismos; de las inversiones financieras se revelará su tipo y monto, su clasificación en corto y largo plazo separando aquéllas que su vencimiento sea menor a 3 meses.

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Son los recursos a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, se integra de las cuentas de Efectivo, Bancos, Depósitos en Garantía, entre otras cuentas.

**NOTA 5**

	1110	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$8,362,709
	1111	EFFECTIVO	-\$354,726
	1111-2	Caja Recaudadora Tijuana	-\$354,726
a)	1111-2-3-001	Caja Recaudadora	-\$374,726
b)	1111-2-8-001	Soraya Indira Rangel Navarro	\$20,000
	1112	BANCOS / TESORERÍA	\$8,670,086
	1112-01	Santander Serfin, S.A. Moneda	\$8,670,086
c)	1112-01-1-001	Santander 51500318270 (2112205-	\$7,889,053
d)	1112-01-1-002	Santander 2112205-3	\$768,627
e)	1112-01-2-001	Santander 2112205-2	\$12,406
	1116	DEPÓSITOS DE FONDOS DE TERCEROS EN GARANTÍA Y/O ADMINISTRACION	\$47,349
	1116-1	Depósitos en Garantía	\$47,349
f)	1116-1-1-01	CFE	\$929
g)	1116-1-1-02	Inmuebles SIMSA, SA de CV	\$46,420

a) Proviene de una afectación incorrecta a la cuenta de caja recaudadora del ejercicio 2020, este Fideicomiso esta en el proceso de la integración de un Comité para la depuración de este saldo.

b) Es el efectivo que se maneja en el Fondo Revolvente de Caja Chica.

c) Cuenta concentradora que genera rendimientos y se utiliza para recepción de ingresos propios y subsidio; asimismo para pagos de gastos en general.

d) Cuenta que genera rendimientos

e) Cuenta que genera rendimientos

f) Representa el importe que se depositó en garantía por el medidor de luz ubicado en la planta de tratamiento de aguas residuales, fraccionamiento Tijuana Progreso.

## FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

g) No se ha realizado la devolución del depósito en garantía por el arrendador inmuebles SIMSA. Se promovió una jurisdicción voluntaria ante juzgado consignando las llaves y así dar por terminada la relación contractual interpuesta el 18 de marzo del presente año con número de expediente 319/2021 Juzgado Sexto Civil

### DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES

Representa los derechos de cobro originados en el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, de los cuales se espera recibir una contraprestación representada en recursos, bienes o servicios; en un plazo menor o igual a 12 meses.

**\*NOTA:** Se manifiesta que no se informan de manera desagregada por su vencimiento debido a que algunos montos se encuentran en proceso de depuración por existir registros históricos que en su origen fueron asentados de forma incorrecta. Una vez depurados será posible la desagregación por su vencimiento en días.

1120		DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES		\$422,830	NOTA 6
1122		CUENTAS POR COBRAR A CORTO PLAZO		\$238,025	
1122-1		Cuentas por cobrar por Venta de		\$0	
1122-1-73-01	Ingresos por Venta de Bienes y Prestación de Servicios	\$0.00			
1122-2		Cuentas por cobrar por Venta de Bienes Inmuebles, Muebles e Intangibles		\$69,076	
a) 1122-2-52-10	Muebles de Oficina y Estantería	\$38,163.76			
b) 1122-2-52-12	Equipo de cómputo y de Tecnologías de la Información	\$30,912.02			
1122-6		Cuentas por cobrar por transferencias Asignaciones, Subsidios y Subvenciones, Pensiones y Jubilaciones		\$0	
1122-6-91-03	Transferencias de Recurso Municipal	\$0.00			
1122-9		Otras Cuentas por Cobrar		\$168,949	
1122-9-79-02	Donativos	\$167,949.35			
c) 1122-9-79-02	Donativos	\$1,000.00			
1123		DEUDORES DIVERSOS POR COBRAR A CORTO PLAZO		\$184,805	
1123-08		Funcionarios y Empleados		\$494	
d) 1123-08-1-015	Administración	\$494.44			
1123-09		Otros Deudores Diversos		\$184,311	
e) 1123-09-06-01	Luis Leonardo Arce Moreno	\$180.00			
e) 1123-09-06-02	Juan Mariano Barrera Pacheco	\$5,680.00			
e) 1123-09-06-03	Migdalia Haros Encinas	\$972.00			
e) 1123-09-06-04	Herbert Isais Andreu	\$60.00			
e) 1123-09-06-06	Hugo Melgar Belmont	\$30.00			
e) 1123-09-06-07	Miguel Alfonso Valenzuela	\$20.00			
1123-09-06-09	Samaria Cruz Santiago	\$40.00			
1123-09-06-10	Gobierno del Estado de Baja	\$48,307.00			
1123-09-06-11	Comisión Federal de Electricidad	\$54,895.74			
1123-09-06-12	LAVAL, S.A. de C.V.	\$8,000.00			
1123-09-06-13	Monedero electrónico XIGA, S.A.	\$5,300.57			
1123-09-06-15	Teléfonos del Noroeste	\$540.00			
1123-09-1-01	Banamex, S.A. Moneda Nacional	\$60,285.21			

- a) Registro erróneo de donaciones en el ejercicio 2023 (I00168),
- b) Registro erróneo de donaciones en el ejercicio 2023 (I00168)
- c) Registro erróneo de donaciones en el ejercicio 2023 (I00188)
- d) Diferencias en fondo revolvente de Caja chica de ejercicios anteriores (Se trabaja en la depuración)
- e) Pagos en exceso a proveedores en ejercicios anteriores (Se trabaja en la depuración)

### DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES A LARGO PLAZO

Representa los derechos de cobro del Fideicomiso, de los cuales se espera recibir una contraprestación en un plazo mayor a 12 meses.

1220		DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES A LARGO PLAZO		\$27,450,748.46	NOTA 7
1221		DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO		\$23,803,608.34	
1221-2		Documentos por cobrar a LP por venta de Bienes Inmuebles, Muebles e Intangibles		\$23,803,608.34	
1221-2-01	Fraccionamiento El Pipila	\$315,422.39			
1221-2-02	Fracc. Tierra y Libertad	\$9,100.70			
1221-2-04	Fracc. 10 de mayo	\$355,031.27			
1221-2-05	Fracc. Insurgentes	\$4,273.52			
1221-2-06	Conjunto Habitacional XVIII	\$1,269,560.89			
1221-2-07	Fracc. Tijuana Progreso	\$10,472,577.36			
1221-2-08	Cientes en abonos Cañadas del Florido	\$2,507,563.99			
1221-2-09	Fracc. La Joya	\$377,631.68			
1221-2-10	Comerciales Tijuana Progreso	\$1,062,556.88			
1221-2-11	Villas de Baja California	\$7,429,889.66			
1222		DEUDORES DIVERSOS A LARGO PLAZO		\$3,647,140.12	
1222-1		Adeudos en Procesos Jurídicos		\$3,647,140.12	
1222-1-1-001	Juan Alberto Osuna Gutiérrez	\$3,647,140.12			

## FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

Monto faltante de la caja recaudadora del Fideicomiso, resultado de la auditoría realizada el 22 de agosto del 2020 por parte de la Dirección de Fiscalización de la Tesorería Municipal del XXIII Ayuntamiento. Este faltante esta reconocido en la denuncia contra el C. Juan Alberto Osuna Gutierrez, NUC: 0204-2020-36169 presentada el 15 de sep 2020 ante la Agencia de Averiguaciones Previas por el Ministerio Público del Fuero Común.

### Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso

Son los bienes inmuebles con los que cuenta el Fideicomiso destinados a la venta.

1231	TERRENOS	\$346,958,150	NOTA 8
1231-0-01	PIPILA (LOTES POR CONTRATAR)	\$6,935,231	
1231-0-02	10 DE MAYO	\$28,002	
1231-0-05	TERRENOS COMPROMETIDOS	\$773	
1231-0-06	CANADAS DEL FLORIDO II	\$36,286,660	
1231-0-07	EL JIBARITO II	\$28,547,421	
1231-0-09	PARQUE INDUSTRIAL LA JOYA	\$16,870,500	
1231-0-10	EV-606-001 REAL DE SAN FRANCISCO	\$16,066,252	
1231-0-11	VALLE DEL SUR JB-104-003	\$11,399,474	
1231-0-12	LOTES COMERCIALES TIJUANA PROGRESO	\$636,085	
1231-0-13	XL724008 SANTA V SECCION FRACC 8B	\$6,169,381	
1231-0-14	NORDIKA FRACCION C	\$8,542,713	
1231-0-16	VD-008-081 VILLAS BAJA CALIF. LOTE FR"A" MZNA 8	\$3,999,983	
1231-0-19	DERECHOS DE ARROYO	\$17,924,936	
1231-0-20	EQUIPAMIENTO URBANO	\$22,860,993	
1231-0-21	AREA ESCOLAR	\$23,274,432	
1231-0-22	AREAS VERDES	\$21,188,320	
1231-0-23	TERRENO DE VIVIENDA No.649	\$12,598	
1231-0-26	MANZANA 790 TIJUANA PROGRESO	\$61,207,433	
1231-0-27	HACIENDA LOS LAURELES	\$6,736,043	
1231-029	PASEOS DE SANTA MARIA LOTE 001	\$11,854,779	
1231-0-30	TIJUANA PROGRESO LOTE 001 MANZANA	\$2,614,756	
1231-0-31	VILLAS DE BAJA CALIFORNIA LOTE 004-A MANZANA 003	\$7,600,907	
1231-0-32	RESIDENCIAL LOS PINOS LOTE 003 MANZANA 055	\$24,458,432	
1231-0-33	RESIDENCIAL LOS PINOS LOTE 019 MANZANA 054	\$8,000,880	
1231-1	TERRENOS EDIFICADOS Y CON CONSTRUCCIONES	\$3,741,167	

Los montos representan el valor de los bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso. Los inmuebles con contratos para venta a crédito son con reserva de dominio, al momento que culmine el proceso de titulación, este Fideicomiso realizará el proceso de desincorporación

### Bienes Muebles

Son los bienes muebles con los que cuenta el Fideicomiso para el desempeño de sus actividades.

1240	BIENES MUEBLES	2025	ALTAS	BAJAS	SALDO AL MOMENTO	NOTA 9
a) 1241	Mobiliario y Equipo de Administración	\$542,698.15	\$76,351.73	\$276,170.36	\$342,879.52	
b) 1242	Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo	\$37,249.37	\$0.00	\$0.00	\$37,249.37	
c) 1244	Vehículos y Equipo de Transporte	\$747,102.35	\$750,000.00	\$0.00	\$1,497,102.35	
d) 1246	Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	\$26,529.71	\$16,000.20	\$0.00	\$42,529.91	
<b>TOTAL</b>		<b>\$1,353,579.58</b>	<b>\$842,351.93</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$1,919,761.15</b>	

- a) Está integrado por los muebles de oficina y estantería, equipo de cómputo, entre otros. Altas: 4 Equipos de cómputo para oficina, 1 laptop, 2 estantes, 1 silla  
 b) Está integrado por videoproyectores y bocinas.  
 c) Está integrado por los vehículos oficiales del Fideicomiso. Altas: Chevrolet S10 2025 y Aveo 2025  
 d) Está integrado por equipos de aire acondicionado y aparato GPS para medir distancias. Alta: 2 minisplits para oficinas.

### Depreciaciones de Activo Fijo

Representa el monto de las depreciaciones, deterioro y amortizaciones de bienes e Intangibles del ejercicio en curso y de ejercicios fiscales anteriores.

1263	DEPRECIACION	2024	2025	SALDO AL MOMENTO	NOTA 10
1263-1	Mobiliario y Equipo de Administración	\$ 458,281	-\$ 15,762	\$ 442,519	
1263-2	Mobiliario y Equipo Educativo y Recreativo	\$ 20,449	\$ -	\$ 20,449	
1263-4	Vehículos y Equipo de Transporte	\$ 303,471	\$ 218,350	\$ 521,821	
1263-6	Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	\$ 27,940	\$ 1,944	\$ 29,884	
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 810,141</b>	<b>\$ 204,532</b>	<b>\$ 1,014,673</b>	

## FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

### Otros Activos

	<b>1270</b>	<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>	<b>\$5,800</b>	<b>NOTA 11</b>
	<b>1279</b>	<b>Otros Activos Diferidos</b>	<b>\$5,800</b>	
a)	1279-4-0	Pagos Anticipados a Fiduciario	\$5,800	
	<b>1290</b>	<b>OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES</b>	<b>\$3,726,150.25</b>	<b>NOTA 12</b>
	<b>1293</b>	<b>Bienes en Comodato</b>	<b>\$ 3,726,150</b>	
b)	1293-1-01	Terrenos Tijuana Progreso	\$1,918,768	
b)	1293-1-02	Terreno de Viv.11, CT:TC-082-711 Nordika	\$99,268	
b)	1293-1-03	Lote OI-180-003 (IN180003) 10 de Mayo	\$266,384	
b)	1293-1-04	Terrenos Villas de Baja California	\$1,246,010	
b)	1293-1-05	Terrenos Cañadas del Florido	\$195,720	

- a) Representa una afectación incorrecta de un saldo provisionado sin cancelar del 2019. Los honorarios del banco se cobran de manera semestral y anteriormente los registros contables se realizaban de forma mensual por \$5,800. Se realizará el proceso de depuración del saldo acumulado en esta cuenta.
- b) Representa el saldo de inmuebles que forman parte del patrimonio y que fueron registrados en comodato incorrectamente de ejercicios anteriores.

### PASIVO CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

Representa el monto de los adeudos del Fideicomiso, que se deberán pagar en un plazo menor o igual a 12 meses.

\* **NOTA:** Se manifiesta que no se informan de manera desagregada por su vencimiento debido a que algunos montos se encuentran en proceso de depuración por existir registros históricos que en su origen fueron asentados de forma incorrecta. Una vez depurados será posible la desagregación por su vencimiento en días.

1	<b>2110</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO</b>	<b>\$3,182,979.75</b>	
2	<b>2111</b>	<b>SERVICIOS PERSONALES POR PAGAR A CORTO PLAZO</b>	<b>\$ 405,129.36</b>	<b>Vencimiento</b>
	<b>2111-1</b>	<b>Remuneración por pagar al Personal de carácter permanente</b>		<b>155,872</b>
a)	2111-1-1-0001	Prima de Antigüedad	77,576.00	Proceso depuración
b)	2111-1-11301	Sueldo Tabular Personal Permanente	12,417.77	15 días
			30,069.27	Proceso depuración
c)	2111-1-15403	Previsión Social Múltiple	20,287.52	15 días
			15,520.99	Proceso depuración
	2111-1-2	Finiquitos por Pagar	0.01	Proceso depuración
	<b>2111-3</b>	<b>Remuneraciones Adicionales y Especiales por Pagar a CP</b>		<b>274,901.60</b>
d)	2111-3-13102	Prima de Antigüedad	3,086.60	Proceso depuración
e)	2111-3-13202	Prima Vacacional	175.92	Proceso depuración
f)	2111-3-13203	Gratificación de Fin de Año	255,461.94	15 días
			1,066.20	Proceso depuración
g)	2111-3-13401	Compensaciones	15,113.94	15 días
			3.00	Proceso depuración
	<b>2111-5</b>	<b>Otras prestaciones Sociales y Economicas por Pagar a CP</b>		<b>25,644</b>
h)	2111-5-15201	Indemnizaciones	25,644	Proceso depuración
3	<b>2112</b>	<b>PROVEEDORES POR PAGAR A CORTO PLAZO</b>	<b>\$995,258</b>	

FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

i  
j  
k  
l  
m  
n  
o  
p  
q  
r  
s  
t  
u  
v  
w  
x  
y  
z  
aa  
ab  
ac  
ad  
ae  
af  
ag  
ah  
ai  
aj  
ak  
al

2112-1-000008	CESPT	480,776.60	Proceso depuración
2112-1-000018	Smar and Final del Noroeste SA. De CV.	620.30	Proceso depuración
2112-1-000028	AG Estacionamiento	22.99	Proceso depuración
2112-000038	LAVAL Tijuana SA de CV	75,920.64	Proceso depuración
2112-1-000039	Office Depot de Mexico SA de CV.	327.20	Proceso depuración
2112-1-000046	Farmacias Modernas de Tijuana	- 2.03	Proceso depuración
2112-1-000049	Radiologia y Tomografia de Baja California	- 39.20	Proceso depuración
2112-1-000051	Imagen Radiologica Integral	3,047.00	Proceso depuración
2112-1-000053	Banco Santander (México)	69,600.00	Proceso depuración
2112-1-000076	Juan Mariano Barrera Pacheco	400.00	Proceso depuración
2112-1-000091	Impresiones Digitales SA de CV	206.00	Proceso depuración
2112-1-000093	Federico Lopez Esparza	1,200.00	Proceso depuración
2112-1-000095	Celia del Carmen Tapia Castañeda	800.00	Proceso depuración
2112-1-000120	Julio Gurrola Rodriguez	56.00	Proceso depuración
212-1-000129	Catalina Dolores Sandoval Ramos	- 1,148.80	Proceso depuración
2112-1-000130	Tiendas Sorianas SA de CV	478.00	Proceso depuración
211-1-00014	María Elena Ramirez López	4,730.40	Proceso depuración
2112-1-000213	Cruz Roja Mexicana I.A.P	1,152.00	Proceso depuración
2112-1-000234	Martha Guadalupe Zamorano	4,320.00	Proceso depuración
2112-1-000314	ARSA SA de CV	1,994.74	Proceso depuración
2112-1-000324	Juan Carlos Castro Duarte	800.00	Proceso depuración
2112-1-000325	Felipe Luna García	1,506.60	Proceso depuración
2112-1-000375	Laboratorio Gamboa	633.45	Proceso depuración
2112-1-00378	Luis Leonardo Arce Moreno	200.00	Proceso depuración
2112-1-000387	Imprenta Guiko	- 3,663.99	Proceso depuración
2112-1-000389	Pedro Gabriel Figueroa Gutierrez	5,476.13	Proceso depuración
2112-1-000398	Kosmos Digital de Baja California	35,000.00	Proceso depuración
2112-1-000407	Estación RAE	- 50.70	Proceso depuración
2112-1-000471	Mario Delgadillo Tovar	400.00	Proceso depuración
2112-1-000491	Proyectos de construcción y Topografía Cruz	18,000.00	Proceso depuración
2112-1-000499	Eduardo Alberto Celiz Beltran	700.00	Proceso depuración
2112-1-000514	Monedero Electronico XIGA	748.73	30 días

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

am	2112-1-000524	Sebastian Alejandro Chicho Serna	134,028.00	Proceso depuración	
	2112-1-000537	Hernert Isaias Andreu	400.00	Proceso depuración	
	2112-1-000538	Samaria Cruz Santiago	1,200.00	Proceso depuración	
	2112-1-000602	Angel Mariano Lopez Mariano	-	1,506.60	Proceso depuración
	2112-1-000605	Juan Carlos Velazquez Benitez	8,700.00	Proceso depuración	
	2112-1-000608	Nathalia Saracho Iribé	162.00	Proceso depuración	
	2112-1-000633	Nayeli Anahy Escorcía Cervantes	5,544.00	Proceso depuración	
	2112-1-000703	Orduño Ochoa Roman	37,800.00	30 días	
	2112-1-39801	Impuesto Sobre Remuneración al Trabajo	104,719.00	30 días	
	<b>2113</b>	<b>CONTRATISTAS POR OBRA PUBLICA POR PAGAR</b>	<b>\$1,610,536</b>		
	<b>2113-1</b>	<b>Contratistas por Obra Publica</b>	<b>\$1,610,536</b>		
	2113-1-000704	Sanchez Bautista Pedro	994,217.38	30 días	
	2113-1-000715	Infraestructura Pública y Obra Civil	616,318.55	30 días	
5	<b>2117</b>	<b>RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO</b>	<b>\$171,952</b>		
	<b>2117-1</b>	<b>Retenciones de Impuestos por Pagar a CP</b>		54,506.21	
	2117-1-1	Retención Impuestos Federales	79,636.00	30 días	
an			-	25,129.79	Proceso depuración
	<b>2117-6</b>	<b>Otras Retenciones y Contribuciones por pagar</b>		117,445.79	
	2117-6-2	Servicios Medicos	117,445.79	Proceso deouración	
6	<b>2119</b>	<b>OTRAS CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO</b>	<b>\$ 104.00</b>		
	<b>2119-9</b>	<b>Otras Cuentas Por Pagar a cp</b>	104.00	Proceso depuración	

1. Las cuentas por pagar a corto plazo ascienden al monto de \$3,182,979 pesos, de los cuales \$2,057,084.83 pesos corresponden a pendientes de pago provisionados para el mes de enero del 2026. El monto restante, de \$1,071,388.71 corresponde a ERRORES CONTABLES DE EJERCICIOS ANTERIORES.

2. De los 405,129.36 pertenecientes a Servicios Personales se establece que \$101,848.19 pesos corresponde a ejercicios anteriores y \$303,281.17 es el monto en pasivo correspondiente al 2025.

3. En lo relativo a las Cuentas por pagar de Proveedores, se establece que de los \$995,258 pesos, \$851,990.73 pesos corresponde a ERRORES CONTABLES DE EJERCICIOS ANTERIORES. Para pago en los primeros 30 días

4. Errores: Durante la revisión de la información financiera se identificaron registros que corresponden a errores contables generados en ejercicios fiscales anteriores. La cuenta mantiene un saldo en negativo por un monto de - a. Cancelación de cheque 8599 registrado incorrectamente D00014 DE 20/03/2015 ya que es un gasto generado en 2013.

b. Existe un saldo de \$30,069 pesos por errores de registro en ejercicios anteriores. El saldo del ejercicio 2025 corresponde a la cantidad de \$12.417.8

c. El saldo se compone por \$15,520.99 de ejercicios anteriores proveniente de errores contables. Durante el ejercicio 2025 queda a provisión de pago \$20,287.52 pesos correspondiente a la nómina 27.

d. Saldo correspondiente al ejercicio 2020, por corrección de póliza C00308 del 27/10/20 que cancela a la póliza C00274. Se encuentra en proceso de cancelación de saldo.

f. Saldo por \$1,066.20 pesos de ejercicios anteriores por errores contables. Durante el 2025 se deja la provisión de pago del aginaldo segunda parte por el monto de \$255,461.94 pesos.

g. Se deja un pasivo para pago de nómina 27 por un monto de \$15,113.94 pesos. La diferencia correspondiente a \$3.00 pesos corresponde a diferencia de ches y depósitos, por una corrección de póliza C00122 del 30/06/21 y C00123 del

h. Saldo por reclasificación de saldos durante con póliza C00148 con fecha del 05/06/2020. Se debe depurar cuenta.

i. Error de captura contable, con póliza P00718 del 21/09/2021 se hizo un registro por \$897,493.64 pesos; sin embargo, el pago realizado fue por \$416,717.04 pesos con póliza de egresos E00035 del 19/10/2022.

j. Error de captura de Fondo de Caja Chica con póliza C00070 con fecha del 26/04/2023.

k. Error de captura del Fondo de Caja chica con la captura de factura y pagos de las pólizas C00070 con fecha del

l. Falta de captura de pago de tres pagos capturados en provisión por los montos de \$25,306.80 cada uno con fecha de 27/12/2022 con los números de póliza P01047, P01048 Y P01049.

m. Error de captura en Fondo de Caja Chica, con Póliza C00048 con fecha de 28/03/2023 por un monto de \$367.30 pesos.

n. Error de captura de pago en la póliza C00060 pesos con fecha del 23/04/2024 pagando una póliza provisionada de ejercicio anterior por \$2.03 pesos más.

o. Error de captura en pago correspondiente a la factura 3398 con fecha del 23/03/2024 con la póliza C00057.

p. Cheque C00152 correspondiente a Fondo Revolvente, cargo por un monte de 191.60 pesos a nombre de Imagen

## FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

- q. el origen está en 2022 póliza P01147 de fecha 24/11/2022, existe un abono por 23200, sin un cargo, se arrastra el saldo y se le suman dos pólizas de 2024. la P00408 de fecha 1/06/24 por 23,200 y otra P00410 de fecha 2 de junio 2024, ambas son abonos, no existiendo cargo, lo cual sumo un importe acumulado por 69,600 pesos a la fecha
- r. póliza de fecha 22/07/2021 P00469, por la cantidad de 400 pesos, solo existe abono y no tiene un cargo por lo cual el saldo queda pendiente
- s. Cheque C00155 correspondiente a Fondo Revolvente, con un abono por 206.00 pesos, sin embargo, se omitió el cargo para la cancelación de la cuenta
- t. saldo pendiente del ejercicio 2021, con numero de póliza P00903 de fecha 31/12/2021
- u. el saldo por 800 pesos corresponde a póliza P00368, de fecha 16/03/2021
- v. se tiene un saldo pendiente al cierre 2023 por \$ 10,136.00, sin embargo, en 2024 se hacer cargos por varios importes que suman 10,780.00 pesos quedando una póliza P00030 de fecha 10/01/24 con un abono por 700 pesos, quedando así un saldo pendiente de 56 pesos
- w. cheque de caja chica C00070 de fecha 26/04/23 se hacen varios abonos a este proveedor, con un total de 13,413.00 pesos, sin embargo, se hace un abono por 14,561.80, existiendo un saldo por - 1,148.80
- x. cheque C00155 de Caja Chica se hace un registro con abono por 478.00 sin embargo no hay un registro de cargo.
- y. corresponde a la póliza de egreso E00066 de fecha 13 de diciembre de 2021 conde se observan dos cargos, uno por 3,866.00 y 1,701.00 pesos respectivamente
- z. Error de cancelación de factura 11138 con fecha del 26/04/2021 con póliza P00388 por un monto de 1,152.00 pesos
- aa. Cambio por errores contables, Corrección de póliza P00836 del 06/12/19 registro duplicado realizado en enero 2020.
- ab. Cambios por errores contables, corrección de registro incorrecto de póliza C00344 DEL 23/09/19 con factura 5002.
- ac. Captura de factura 138 con fecha del 14/08/2021 en P00661 sin pago en ejercicios posteriores.
- ad. Captura de cuatro pólizas para pago con las pólizas P00174, P00476, P00773 Y P00939 CON FECHAS 01/03/2023,
- ae. Captura de póliza P00573 con fecha del 29/07/2022 para la factura 5885 por un monto de \$633.45 pesos con pendiente de pago.
- af. Captura de la factura A188 con Póliza P00662 con pendiente de pago n fecha del 16/08/2021.
- an. **Errores:** Durante la revisión de la información financiera se identificaron registros que corresponden a errores contables generados en ejercicios fiscales anteriores. La cuenta mantiene un saldo en negativo por un monto de - 25,130.11 pesos. Para el ejercicio 2026 se tiene un pasivo por pagar por \$79,386.00 pesos; sin embargo, ese negativo hace que la cantidad en la cuenta disminuya. Al momento se ha instalado el comité de cancelacion de saldos contables del Fideicomiso, con fecha del 23 de abril de 2025, para iniciar con la cancelación de los mismo.

### DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO

#### Documentos comerciales por pagar a Corto Plazo

Representa los adeudos documentados del Fideicomiso y se integra por:

2121	DOCUMENTOS COMERCIALES POR PAGAR A CORTO PLAZO		\$7,006,571.13	NOTA 14
2121-01	Depósitos no correspondientes al Ente		\$19,748.57	
a) 2121-01-1-001	Depósitos no Identificados	\$19,748.57		
2121-02	Seguros de Vida Deudores de Vivienda		\$508,030.25	
b) 2121-02-1-001	Seguros de Vida Deudores de Vivienda	\$508,030.25		
2121-03	Enganches Clientes		\$467,070.47	
c) 2121-03-1-001	Enganches	\$467,070.47		
2121-04	Títulos Fiduciario		\$194,034.00	
d) 2121-04-1-001	Títulos Fiduciario	\$194,034.00		
2121-05	Predial		\$5,817,687.84	
e) 2121-05-1-001	Predial	\$5,817,687.84		

- a) Afectación incorrecta para registrar depósitos de nómina. Se están realizando los trabajos para depurar la cuenta.
- b) Retenciones para pago de seguro de vida de algunos deudores.
- c) Representa saldos provenientes de enganches tal registro contable no fue afectado correctamente en ejercicios de años anteriores. Este Fideicomiso se encuentra
- d) Depósitos para pago de Títulos al fiduciario.
- e) Impuesto predial de bienes inmuebles propiedad del Fideicomiso, se está en proceso de actualizar el monto adeudado respecto a los ejercicios fiscales acumulados.

### Documentos comerciales por pagar a Corto Plazo

Representa los adeudos documentados del Fideicomiso y se integra por:

2221	DOCUMENTOS COMERCIALES POR PAGAR A LARGO PLAZO		-
2221-1	Documentos Comerciales por Pagar a Largo Plazo		6,210,146
2221-1-003	Girasoles	4,145,575	-

## FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

2221-1-006	Vallecitos	239,058	-
2221-1-007	Agua	1,769,013	-
2221-1-009	Villas de Baja California	50,000	-
2221-1-1	Jorge Zatarain Lizrraga	3,250	-
2221-1-2	Martha Elena Acosta Corrales	3,250	-

### Pasivos diferidos a Largo Plazo

Representa el importe de los ingresos por aplicar de las ventas de lotes en abonos de los créditos asignados a los ciudadanos, la cual se va afectando en los abonos que hagan a sus adeudos.

2241	CREDITOS DIFERIDOS A LARGO PLAZO		\$20,061,371.15	NOTA 15
2241-1	Créditos diferidos a Largo Plazo	\$20,061,371.15		
2241-1-001	El Pípila	\$270,049.71		
2241-1-002	Tierra y Libertad	\$9,100.70		
2241-1-004	10 de Mayo	\$357,118.31		
2241-1-005	Insurgentes	\$15,872.82		
2241-1-006	Conjunto Habitacional XVIII Ayuntamiento	\$1,599,044.50		
2241-1-007	Tijuana Progreso	\$8,577,576.37		
2241-1-008	Villas de Baja California	\$7,474,937.75		
2241-1-009	Cañadas del Florido II	\$1,754,007.71		
2241-1-010	Fracc. La Joya	\$3,663.28		

### NOTAS AL ESTADO DE VARIACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

		2025	2024	
3100	HACIENDA PUBLICA/PATRIMONIO CONTRIBUIDO	\$2,614,736	\$2,614,736	NOTA 16
3110	Aportaciones	\$0	\$0	
3120	Donaciones de Capital	\$2,614,736	\$2,614,736	
3130	Actualización de la Hacienda Pública/Patrimonio	\$0	\$0	
3200	HACIENDA PUBLICA/PATRIMONIO GENERADO	-\$4,113,058	\$352,868,731	NOTA 17
a) 3210	Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)	-\$170,281	\$88,371,980	
3220	Resultados de ejercicios anteriores	\$0	\$68,823,987	
3230	Revalúos	\$0	\$201,190,021	
3240	Reservas	\$0	\$0	
3250	Rectificaciones de resultados de ejercicios anteriores	-\$3,942,777	-\$5,517,257	
3300	EXCESO O INSUFICIENCIA EN LA ACTUALIZACION DE LA HACIENDA PUBLICA/PATRIMONIO	\$0	\$0	NOTA 18
3310	Resultado por posición monetaria	\$0	\$0	
3320	Resultado por Tenencia de activos No Monetarios	\$0	\$0	
	<b>TOTAL HACIENDA PUBLICA/PATRIMONIO</b>	<b>\$351,370,409</b>	<b>\$355,483,467</b>	

a) Ahorro / Desahorro del periodo según Estado de Actividades

### NOTAS AL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Se presenta el análisis de las cifras del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024 del Efectivo y Equivalentes al Final del ejercicio del Estado de Flujos de Efectivo

Efectivo y Equivalentes		
Concepto	2025	2024
Efectivo y Equivalentes	-\$354,726	-\$354,725
Bancos / Tesorería	\$8,670,086	\$9,629,648
Bancos / Dependencias y Otros	\$0	\$0

FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

Inversiones Temporales (Hasta 3 meses)	\$0	\$0
Fondos con Afectación Específica	\$0	\$0
Depósitos de Fondos de terceros en Garantía y/o Administración	\$47,349	\$47,349
Otros Efectivos y Equivalentes	\$0	\$0
<b>Total</b>	<b>\$8,362,709</b>	<b>\$9,322,273</b>

NOTA 19 y 20

Adquisiciones de las Actividades de Inversión efectivamente pagadas, respecto del apartado de aplicación.

Adquisiciones de Actividades de Inversión efectivamente pagadas		
Concepto	2025	2024
<b>Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso</b>	<b>\$346,958,150</b>	<b>\$346,410,612</b>
Terrenos	\$346,958,150.42	\$346,410,611.88
Viviendas	\$0.00	\$0.00
Edificios No Habitacionales	\$0.00	\$0.00
Infraestructura	\$0.00	\$0.00
Construcciones en Proceso en Bienes de Dominio Público	\$0.00	\$0.00
Construcciones en Proceso en Bienes Propios	\$0.00	\$0.00
Otros Bienes Inmuebles	\$0.00	\$0.00
<b>Bienes Muebles</b>	<b>\$1,919,761</b>	<b>\$1,336,780</b>
Mobiliario y Equipo de Administración	\$342,880	\$542,698
Mobiliario y Epo. Educacional y Recreativo	\$37,249	\$20,449
Epo. e Instrumental Médico y de Laboratorio	\$0	\$0
Vehículos y Equipo de Transporte	\$1,497,102	\$747,102
Equipo de Defensa y Seguridad	\$0	\$0
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	\$42,530	\$26,530
Colecciones, Obras Arte y Objetos valiosos	\$0	\$0
Activos Biológicos	\$0	\$0
Otras Inversiones	\$0	\$0
<b>Total</b>	<b>\$348,877,911</b>	<b>\$347,747,391</b>

Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y los saldos de Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)

CONCILIACION DE FLUJOS DE EFECTIVO NETOS		
Concepto	2025	2024
Resultados del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)	-\$170,281	\$88,371,980
Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo	\$2,200,520	-\$88,118,075
Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación	\$2,030,239	\$253,905

*Handwritten signature*

**CONCILIACIÓN ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES, ASÍ COMO ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS GASTOS CONTABLES**

Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025

Ingresos Presupuestarios	\$	15,101,880
<b>Mas ingresos contables no presupuestarios</b>		<b>\$0.00</b>
Ingresos Financieros	\$	-
Incremento por variación de inventarios	\$	-
Disminución del exceso de estimaciones por perdida o deterioro u obsolescencia	\$	-
Disminución del exceso de provisiones	\$	-
Otros ingresos y beneficios varios	\$	-
Otros ingresos contables no presupuestarios	\$	-
<b>Menos ingresos presupuestarios no contables</b>		<b>\$1,599,660.47</b>
Aprovechamientos patrimoniales	\$	-

*Handwritten signature*

**FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA**

Aprovechamientos capital	\$	-
Ingresos derivados de financiamientos	\$	-
Otros ingresos presupuestarios no contables	\$	1,599,660.47
<b>Ingresos contables</b>	<b>\$</b>	<b>13,502,219</b>

**Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables  
del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025**

<b>Total de egresos (presupuestarios)</b>		<b>\$17,792,136</b>
<b>Menos egresos presupuestarios no contables</b>		<b>\$6,422,013</b>
Materias Primas	\$	-
Materiales y suministros	\$	1,821,674
Mobiliario y equipo de administración	\$	76,352
Mobiliario y equipo educacional y recreativo	\$	16,800
Equipo e instrumental médico y de laboratorio	\$	-
Vehículos y equipo de transporte	\$	750,000
Equipo de defensa y seguridad	\$	-
Maquinaria, otros equipos y herramientas	\$	16,000
Activos biológicos	\$	-
Bienes muebles	\$	-
Activos intangibles	\$	-
Obra Pública en Bienes de Dominio Público	\$	-
Obra pública en bienes propios	\$	3,741,187
Acciones y participaciones de capital	\$	-
Compra de títulos y valores	\$	-
Concesión de Préstamos	\$	-
Inversiones en fideicomisos, mandatos y otros análogos	\$	-
Provisiones para contingencias y otras erogaciones especiales	\$	-
Amortización de la deuda pública	\$	-
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	\$	-
Otros egresos presupuestales no contables	\$	-
<b>Mas gastos contables no presupuestales</b>		<b>\$ 2,302,377</b>
Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencia y amortizaciones	\$	480,703
Provisiones	\$	-
Disminución de inventarios	\$	-
Otros Gastos	\$	-
Inversión Pública no Capitalizable	\$	-
Materiales y suministros (consumo)	\$	1,821,674
Otros Gastos Contables No Presupuestarios	\$	-
<b>Total de gasto contable</b>	<b>\$</b>	<b>13,672,501</b>

**c) NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)**

**Cuentas de Orden Contables**

Concepto	2025
Valores	-
Emisión de Obligaciones	-
Avales y Garantías	-
Juicios	-
Inversión Mediante Proyectos para Prestación de Servicios (PPS) y Similares	-
Bienes Concesionados o en Comodato	-

FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA

NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)

Cuentas de Orden Presupuestales

Concepto	2025
Ingresos estimado	\$ 14,554,772
Ingresos por ejecutar	\$ 4,519,862
Modificaciones de ingresos estimados	\$ 19,074,634
Ingresos devengados	\$ 15,101,880
Ingresos recaudado	\$ 15,082,678

Concepto	2025
Presupuesto de Egresos aprobado	\$ 14,554,772
Presupuesto de Egresos por ejercer	\$ 5,964,718
Modificaciones de Egreso Aprobado	\$ 9,202,082
Presupuesto de Egresos comprometido	\$ 17,792,136
Presupuesto de Egresos devengado	\$ 17,792,136
Presupuesto de Egresos pagado	\$ 15,735,052
Presupuesto de Egresos ejercido	\$ 16,181,601

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

HECTOR MANCILLA PEÑA  
DIRECTOR GENERAL

SORAYA INDIRA RANGEL NAVARRO  
COORDINADORA ADMINISTRATIVA

LUZ IRENE IÑIGUEZ CAÑEZ  
CONTADORA