

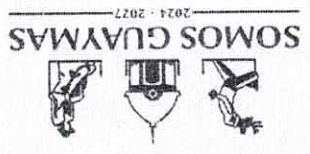


ACTA DE SESIÓN
TERCERA SESIÓN ORDINARIA
DEL COMITÉ DE CONTROL Y DESEMPEÑO INSTITUCIONAL
DE LA PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS, "003".
SESIÓN ORDINARIA DE COCODI-OR (003) IMGUAY 2026, (COCODI0003/IMGUAY-2026-03OR).

En la ciudad de Guaymas, Sonora, siendo 09:00 las horas del día 09 de Julio del año dos mil veintiséis, reunidos en el lugar que ocupa la oficina de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Guaymas (IMGUAY), ubicada en Avenida Serdán # 82, Edificio Romano, interior local 22 altos, Colonia Centro, C.P. 85400, con la presencia de los Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de IMGUAY; Lic. Wendy Ochoa Santos, Atención y Promoción Ciudadana; CPC. Marco Eloy Dueñas Rivera, Director Administrativo, C. Oswaldo Tirado Amarillas, Coordinador de Programas de Viviendas, C. Francisco Javier Tesisteo Moya, Coordinador de Cobranza, todos de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Guaymas, la C.P. Mariell Berenice Martínez Atondo, como enlace del Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, Lic. Roberto Cedano Castro, Director de Asuntos Jurídicos, y Ing. Luis Esteban Guzman López, enlace de la Dirección de Informática, del H. Ayuntamiento. Se procede a llevar a cabo la Sesión Número 003, del Acta del Comité de Control y Desempeño Constitucional, que en los subsecuente se le denomina COCODI, se procederá a desarrollar los siguientes puntos.

ORDEN DEL DÍA.

- I.- Bienvenida.
- II.- Lista de asistencia.
- III.- Verificación del Quórum Legal.
- IV.- Lectura y Aprobación del Acta del COCODI.
- V.- Ratificación de Acta de Sesión Anterior.
- VI.- Informe Detallado de la Sesión Ordinaria Número 003/2026.
- VII.- Asuntos Generales.
- VIII.- Revisión y Ratificación de los Asuntos Adoptados en la reunión.
- IX.- Clausura.



PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO | Av. Serdán No. 82 edificio Romano interior local 22 altos, col. Centro, Guaymas, Sonora | Tel. 622 222 83 47
www.guaymas.gob.mx

Handwritten signatures and initials in blue ink.



I.- BIENVENIDA. El Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, da la bienvenida a los integrantes del COCODI, y les agradece su presencia, donde hablaremos del Segundo Trimestre del 2026.

II.- LISTA DE ASISTENCIA. En El Desahogo del segundo punto de la Orden del día, El Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, en su carácter de presidente del COCODI, procede a pasar lista de los asistentes.

III.- DECLARACION DEL QUORUM LEGAL. El Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, confirma el Quórum Legal, para sesionar una vez verificado las acreditaciones correspondientes, se declaró la existencia de Quórum Legal y se dio inicio a la celebración de la Sesión.

IV.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR DEL COMITÉ DE CONTROL Y DESEMPEÑO INSTITUCIONAL.

El Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, somete a consideración de los integrantes del Comité la Orden del Día, el cual es aprobado por los miembros de este.

V.- RATIFICACIÓN DEL ACTA DE SESIÓN ANTERIOR.

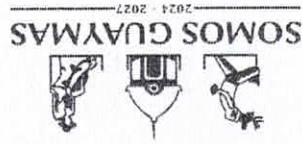
El Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, somete a aprobación de los miembros del comité, en la orden del día con el fin de manifestar conformidad y aprueben los asuntos a tratar durante la sesión.

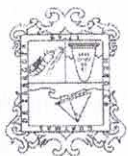
VI.- INFORME DE LA SESIÓN 003/2026.

El Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, en este punto hablaremos de los avances del Segundo Trimestre del 2026, de acuerdo al Plan Anual de Trabajo del 2026, a continuación, los avances:

1.- CONTROL INTERNO.

1.1 Control Interno. Toma la Palabra el CPC. Marco Eloy Dueñas Rivera, Enlace Comité de Control Interno del COCODI, informó a los integrantes, los Cinco Controles (del Control Interno), se llevaron a cabo durante es trimestre. Señaló "que los controles internos, están en monitoreo. Se han cumplido al 100%, tenemos un avance del 50% en cada uno de ellos, ya que son el pilar que garantiza la eficiencia operativa, la integridad financiera y el cumplimiento normativo de IMGUAY.





1.2. Administración de Análisis de Riesgos. Toma la palabra C. Francisco Javier Testeeco Moya, informó a los integrantes del COCODI, sobre los cinco riesgo identificados y definidos en la matriz de riesgos IIMGUAY, tiene un avance del 50%, en los cinco riesgo identificados y definidos en la matriz de riesgos IIMGUAY. Informe sobre la estrategia que su implementó este trimestre en la cartera dura, la cual constaba de hacer el 30% a los poseesionarios que tuvieran adeudo en sus lotes, que es la prioridad en IIMGUAY.

2.- CUENTA PÚBLICA.

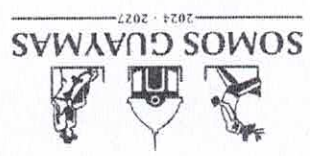
2.1 Amortización Contable y Presupuestaria. Toma la palabra el C.P. Marco Eloy Dueñas Rivera, informó a los integrantes del COCODI, durante el segundo trimestre del 2026, se estableció un presupuesto de ingresos donde se obtuvieron ingreso y egresos:

PRIMER TRIMESTRE 2026.		
TRIMESTRE	INGRESOS	EGRESOS
SEGUNDO	\$ 967,462.00	\$ 991,768.00

2.2 Finanzas. Toma la palabra el C.P. Marco Eloy Dueñas Rivera, informó a los integrantes del COCODI, que el día 10 de Abril del 2026, en la Séptima Sesión Ordinaria del Consejo de Administración, donde se aprobaron los Estados Financieros, respecto al primer trimestre del 2026. Y se esta trabajando para la presentación de los Estados Financieros del segundo trimestre, ya que la reunión de Consejo de Administración se llevará acabo el día 10 de Julio, del 2026.

3 FISCALIZACIÓN Y AUDITORÍA.

3.1 Auditoría. En este punto el CPC. Marco Eloy Dueñas Rivera, que se recibió el informe final de auditoría donde el ISAF realizó dos observaciones, las cuales se tienen que solventar antes del 13 de Agosto del 2026.
1.- Tabulador de sueldos autorizados con el Consejo de Administración.
2.- Abrir en presupuesto provisional para nuevas plazas.



X.- CLAUSURA. El Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, agradece a todos los integrantes del Comité de Control y Desempeño Institucional (COCODI), y da por concluida la reunión, siendo 09:35 horas, del día 07 de Julio del 2026. Lo cual se procede a elaborar el acta y declarar conocer las premisas mencionadas, por lo que protestan cumplir sus obligaciones y facultades específicas como miembros propietarios e integrantes, firmando para constancia al calce y al margen los que en ella intervinieron, dándose por enterados de su contenido para todos los efectos a que haya a lugar.

DE LOS MIEMBROS PROPIETARIOS.

LIC. WENDY OCHOA SANTOS.
COORDINADORA DEL COCODI.

C. FRANCISCO JAVIER TESISTECO MOYA.
ENLACE DE COMITÉ DE ANÁLISIS DE RIESGOS.
COCODI.

CP. MARIELL BERENICE MARTÍNEZ ATONDO.
ENLACE DEL ÓRGANO CONTROL Y EVALUACIÓN
GUBERNAMENTAL.

ING. LUIS ESTEBAN GUZMAN LÓPEZ
ENLACE INFORMATICA.

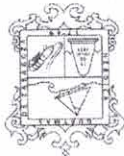
DR. CARLOS RICARDO MOLINA BIEBRICH.
PRESIDENTE DEL COMITÉ DE CONTROL Y
DESEMPEÑO INSTITUCIONAL. COCODI.

CPC. MARCO ELOY DUEÑAS RIVERA.
ENLACE DEL COMITÉ DE CONTROL INTERNO.
COCODI.

C. OSWALDO TIRADO AMARILLAS
VOCAL A COCODI.

LIC. ROBERTO CEDANO CASTRO
ENLACE DE DIRECTOR DE ASUNTOS JURIDICOS.





COMITÉ DE CONTROL Y DESEMPEÑO INSTITUCIONAL.
PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS.
LISTA DE ASISTENCIA.
SESIÓN ORDINARIA NÚMERO
COCODI003/IMGUAY-2026-003.

INTEGRANTES PROPIETARIOS.		
NOMBRE	CARGO	FIRMA
DR. CARLOS RICARDO MOLINA BIEBRICH.	PRESIDENTE DEL COCODI.	
LIC. WENDY OCHOA SANTOS.	COORDINADOR DEL COCODI.	
CPC. MARCO ELOY DUEÑAS RIVERA.	ENLACE DEL COMITÉ DE CONTROL INTERNO	
C. FRANCISCO JAVIER TESISISTECO MOYA.	ENLACE DEL COMITÉ DE ANALISIS DE RIESGOS	
C. OSWALDO TIRADO AMARILLAS	VOCAL A.	
CP. MARIELL BERENICE MARTINEZ ATONDO.	ENLACE DE LA OCEG.	
LIC. ROBERTO CEDANO CASTRO	ENLACE DE ASUNTOS DE JURIDICOS	
ING. LUIS ESTEBAN GUZMAN LÓPEZ	ENLACE DE INFORMATICA.	

REPORT DE AVANCES TRIMESTRALES **DEL PROGRAMA DE TRABAJO DE CONTROL INTERNO PTCI 2026** **DEL ÓRGANO DE CONTROL Y EVALUACIÓN GUBERNAMENTAL** **SEGUNDO TRIMESTRE 2026**

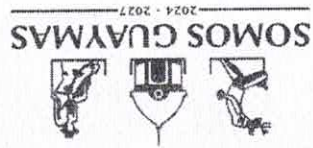
En cumplimiento a lo estipulado en el Título II, Capítulo II, Sección III, numeral 13 del Manual Administrativo del Control Interno Institucional, por medio del presente, rindo el Reporte de Avances Trimestral del Programa de Trabajo de Control Interno (PTCI) 2026 del Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, correspondiente al segundo trimestre de 2026, conteniendo los siguientes aspectos:

a) Resumen cuantitativo de las acciones de mejora comprometidas, indicando el total de las concluidas y el porcentaje de cumplimiento que representan, el total de las que se encuentran en proceso y porcentaje de avance de cada una de ellas, así como las pendientes sin avance.

Número de Acciones de mejora comprometidas en el PTCI 2026	
5	5

Situación global de las Acciones de mejora programadas en el PTCI 2026				
Total de Acciones de mejora programadas en PTCI 2026	Acciones de mejora concluidas	Porcentaje de cumplimiento	Acciones de mejora en proceso	Acciones de mejora sin avance
5	0	%	5	0
Situación trimestral de las Acciones de mejora programadas en el PTCI 2026				
Total de Acciones de mejora programadas en el trimestre, según PTCI 2026	Acciones de mejora programadas en el trimestre concluidas	Porcentaje de cumplimiento de las acciones del trimestre	Acciones de mejora programadas en el trimestre en proceso	Acciones de mejora programadas en el trimestre sin avance
5	0	%	5	0

CONTRALORIA | Avenida Serdán No. 150 entre calles 22 y 23 col. Centro.
 Palacio Municipal Guaymas, Sonora, C.P. 85400 | 222 86 63
 www.guaymas.gob.mx



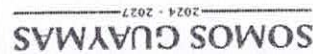


Situación global de las Acciones de mejora en proceso correspondientes al trimestre reportado		
Total de Acciones de mejora con avance acumulado menor al 50%	5	
Total de Acciones de mejora con avance acumulado entre el 51 y 80%	0	
Total de Acciones de mejora con avance acumulado entre el 81 y 99%	0	

Acciones de mejora PTCI 2026	UA Responsable	Fecha compromiso	Porcentaje de cumplimiento	Comentarios sobre avance
1.- Supervisión en la integración de ingresos diarios, su facturación, depósito en bancos.	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	30/06/2026	50%	Los ingresos se depositan a diario, y se facturan, después se colocan en la carpeta mensual.
2.- Supervisión de elaboración de Títulos de Propiedad, conforme a su consecutivo.	COORD. DE PROGRAMAS DE VIVIENDA	30/06/2026	50%	Los Títulos de Propiedad se folian, una vez que se firman, se preparan para su ingreso al ICRESON.
3.- Supervisión de los planes diarios y semanales de cobranza.	DIRECTOR GENERAL	30/06/2026	50%	Se Registran todas las vistas en campo y convenios de pago.
4.- Establecimiento de actividades semanales y verificación de los cumplimiento.	DIRECTOR GENERAL	30/06/2026	50%	Imguay, tiene diferentes bitácoras, como de visita para el registro de personas.
5.- Bitácora de Gasolina	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	30/06/2026	50%	Se lleva a cabo un registro semana de gasolina, para el vaciado en la contabilidad.

b) En su caso, la descripción de las principales problemáticas que obstaculizan el cumplimiento de las acciones de mejora reportadas en proceso y propuestas de solución para consideración del comité.

Acciones de mejora PTCl 2026	UA Responsable	Fecha compromiso	Porcentaje de cumplimiento	Problemática que obstaculiza el cumplimiento	Propuesta de solución



www.gob.senay.mn

CONTRALORIA | Avenida Serrán No. 150 entre calles 22 y 23 col. Centro,
Palacio Municipal Guaymas, Sonora. C.P. 85400 | 222 86 63



c) Conclusión general sobre el avance global y la atención de las acciones de mejora comprometidas y respecto a las concluidas su contribución como valor agregado para corregir debilidades o insuficiencias de control interno o fortalecer el Sistema de Control Interno.

Al cierre del segundo trimestre del ejercicio, el Sistema de Control Interno Institucional refleja un avance general acumulado del 50%, en la atención de las acciones de mejora comprometidas en el PTCL. Durante este periodo, se concluyeron satisfactoriamente 5 acciones, logrando mitigar de manera preventiva las insuficiencias operativas prioritarias en las unidades administrativas clave.

Los controles internos garantiza el buen funcionamiento diario, semanal y mensual de las actividades que se realizan, al establecer medidas, y tomar medidas de corrección; Minimiza los riesgos que pueda haber, se promueve la organización y la responsabilidad de cada integrante de esta Promotora Inmobiliaria.

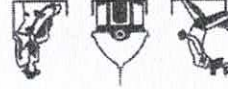
Se concluye que el comité aporta las bases necesarias para asegurar la transparencia, el uso eficiente de los recursos públicos y la continuidad en el cumplimiento de las metas e indicadores institucionales programados para el presente año.

ATENTAMENTE.

CPC. MARCO ELOY DUEÑAS RIVERA.

Coordinador de Control Interno de

PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS.



SOMOS GUAYMAS

2024 - 2027

www.guaymas.gob.mx

CONTRALORIA | Avenida Serdán No. 150 entre calles 22 y 23 col. Centro.
Palacio Municipal Guaymas, Sonora. C.P. 85400 | 222 86 63



INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
IMGUAY

**TERCER ACTA CIRCUNSTANCIADA.
ACTA DEL COMITÉ DE CONTROL INTERNO.**

En esta ciudad y puerto de Guaymas, siendo las 10:00 horas, del día 06 de Julio del 2026, sito en lugar que ocupa la oficina de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Guaymas (IMGUAY), ubicada en Avenida Serdán # 82, Edificio Romano, interior local 22 altos, Colonia Centro, CP 85400, se procede llevar a cabo la primer sesión ordinaria del Comité de Control Interno, de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Guaymas, con la presencia del Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, C.P. Marco Eloy Dueñas Rivera, Director Administrativo y Coordinador de Control Interno (COCODI), Lic. Wendy Ochoa Santos, Atención y Promoción Ciudadana e Integrante 1 (COCODI), C. Oswaldo Tirado Amarillas, Coordinador de Programas de Vivienda e Integrante 2 (COCODI), C. Francisco Javier Testeeco Moya, Coordinador de Cobranza, Integrante 3 (COCODI). Esta sesión se desarrolló bajo los siguientes puntos:

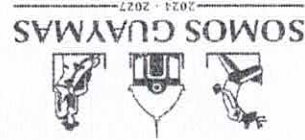
1.- Presentación de los Controles Internos de IMGUAY 2026.

2.- Cierre.

Punto No 1.- Avance de los Controles Internos de IMGUAY.

Siendo las 10:00 horas, el Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, procedió a presentar los avances de los Controles Internos implementados por la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Guaymas (IMGUAY), para el ejercicio 2026, dando seguimiento al cumplimiento normativo de las funciones institucionales.

El Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, que los controles internos de IMGUAY, son cinco.



PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO | Av. Serdán No. 82 edificio
Romano interior local 22 altos, col. Centro, Guaymas, Sonora | Tel. 622 222 83 47
www.guaymas.gob.mx



a) Supervisión en la integración de ingresos diarios, su facturación y depósitos en bancos. Anexo 1.

La supervisión en la integración de ingresos diarios, su facturación y depósitos bancarios es un control interno crítico. Este proceso garantiza que todo el dinero que recibe la empresa se registre, facture y deposite correctamente sin pérdidas.

b) Supervisión de la elaboración de Títulos de Propiedad conforme a su consecutivo. Anexo 2.

Los Títulos de Propiedad se realiza una vez que el poseionario, haya terminado de pagar su lote, se le da un número consecutivo para llevar un control de ellos. Se está organizando una entrega masiva de Títulos de Propiedad. Este es un proceso que asegura que cada documento emitido mantenga un orden cronológico, la validez jurídica, y no existan duplicidad.

c) Supervisión de los planes diarios y semanales de cobranza. Anexo 3.

La Cobranza en IMGUVA, se organiza y se planifica cada semana, las llamadas de cobro se realizan desde la oficina, y las cartas de cobro son personalizadas en los diferentes Fraccionamientos de IMGUVA.

d) Establecimiento de actividades semanales y verificación de su cumplimiento. Anexo 4.

En este Control trabajamos todos ya que, para llegar a las metas, tenemos que organizarnos y llevar a cabo las actividades asignadas a cada quien, para tener resultados satisfactorios.

e) Elaboración y llenado de bitácora de gasolina. Anexo 5.

Este control se registra semanal, para llevar un control mensual del consumo de gasolina.

El avance de los Controles Internos es del 50% del trimestre. Después de revisar y verificar los controles internos establecidos, se hace constar que estos fueron evaluados de acuerdo con los procedimientos aplicables y todos los controles se han llevado a cabo a tiempo y forma.

El Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, señaló que las actividades desempeñadas en la institución son supervisadas a través de revisiones, realizadas por el Director General y Director Administrativo, las cuales se hacen de manera sorpresiva y cada que concluya su tiempo.

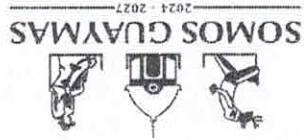




Punto No 2.- Cierre.

Habiéndose desahogado en su totalidad el orden del día establecido para la presente sesión, el Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del Comité de Control Interno (COCODI), procedió a realizar el cierre formal de los avances del segundo trimestre del 2026.

Finalmente, no habiendo más asuntos que tratar, el Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich declaró formalmente concluida la primera sesión ordinaria del Comité de Control Interno del ejercicio 2025, siendo las 10:30 horas del día 06 de Julio del 2026. Acto seguido, se procedió a la lectura y firma de la presente Acta Circunstanciada, que, previa conformidad de todos los presentes, se suscribe al margen y al calce para los efectos legales y administrativos conducentes.



PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO | Av. Serdán No. 82 edificio
Romano Interior local 22 altos, col. Centro, Guaymas, Sonora | Tel. 622 222 83 47
www.guaymas.gob.mx

2026

[Firma manuscrita]

**FIRMAS DEL ACTA CIRCUNSTANCIADA DEL COMITÉ DE CONTROL INTERNO.
PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS (IMGUAY).
06 DE JULIO 2026.**



Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich.
Dir. de la Institución.
Presidente del COCODI.

Lic. Wendy Ochoa Santos.
Atención y Promoción Ciudadana.
Integrante 1 (COCODI).

CP. Marco Eloy Dueñas Rivera.
Dir. Administrativo
Coordinador de Control Interno
(COCODI).

C. Oswaldo Tirado Amarillas.
Coordinador de Programas de Vivienda.
Integrante 2 (COCODI).

C. Francisco Javier Resistecco Moya.
Coordinador de Cobranza.
Integrante 3 (COCODI).



REPORTE DE AVANCES TRIMESTRALES DEL PROGRAMA DE TRABAJO DE CONTROL DE ANALISIS DE RIESGO, PTAR 2026 DEL ÓRGANO DE CONTROL Y EVALUACIÓN GUBERNAMENTAL SEGUNDO TRIMESTRE 2026.

En cumplimiento a lo estipulado en el Título II, Capítulo II, Sección III, numeral 13 del Manual Administrativo del Control Interno Institucional, por medio del presente, rindo el Reporte de Avances Trimestral del Programa de Trabajo de Análisis de Riesgo (PTAR) 2026, del Órgano de Control y Evaluación Gubernamental, correspondiente al segundo trimestre de 2026, conteniendo los siguientes aspectos:

a) Resumen cuantitativo de las acciones de mejora comprometidas, indicando el total de las concluidas y el porcentaje de cumplimiento que representan, el total de las que se encuentran en proceso y porcentaje de avance de cada una de ellas, así como las pendientes sin avance.

Número de Acciones de mejora comprometidas en el PTAR 2026		5
Número de Acciones de mejora actualizado		5

Situación global de las Acciones de mejora programadas en el PTAR 2026				
Total de Acciones de mejora programadas en PTAR 2026	Acciones de mejora concluidas	Porcentaje de cumplimiento	Acciones de mejora en proceso	Acciones de mejora sin avance
5	0	%	5	0
Situación trimestral de las Acciones de mejora programadas en el PTAR 2026				
Total de Acciones de mejora programadas en el trimestre, según PTAR 2026	Acciones de mejora programadas en el trimestre concluidas	Porcentaje de cumplimiento de las acciones del trimestre	Acciones de mejora programadas en el trimestre en proceso	Acciones de mejora programadas en el trimestre sin avance
5	0	%	5	0



[Handwritten signature]



Situación global de las Acciones de mejora en proceso correspondientes al trimestre reportado		
Total de Acciones de mejora con avance acumulado menor al 50%	5	
Total de Acciones de mejora con avance acumulado entre el 51 y 80%	0	
Total de Acciones de mejora con avance acumulado entre el 81 y 99%	0	

Acciones de mejora PTAR 2026				
UA	Responsable	Fecha compromiso	Porcentaje de cumplimiento	Comentarios sobre avance
1.- CARTERA DURA	COORDINADOR DE COBRANZA	30/06/2026	50%	LACOBANZA EN IMGUAY PERSONALIZADA. YA SEA TELEFONICA O VISITA.
2.- INVENTARIO DE TERRENOS	CONTABILIDAD	30/06/2026	50%	Se han presentado diferentes terrenos en el inventario, pero ninguno ha sido autorizado.
3.- TERRENOS EN LITIGIO	COORDINADOR DE PROGRAMAS DE VIVIENDA	30/06/2026	50%	Se tiene dos terrenos en litigio. Unos el Fracc La Popular y otro en el Sector Las Playitas.
4.- PERSONAL	DIRECTOR GENERAL	30/06/26	50%	Se implantaron bitácoras, cámaras de seguridad, y checkador de entrada y salida.
5.- DEMANDAS DE OTRAS ADMINISTRACIONES	DIRECTOR GENERAL	30/06/2026	50%	Se le está dando seguimiento al proceso.



b) En su caso, la descripción de las principales problemáticas que obstaculizan el cumplimiento de las acciones de mejora reportadas en proceso y propuestas de solución para consideración del comité.

Acciones de mejora PTCI 2026					
UA	Responsable	Fecha compromiso	Porcentaje de cumplimiento	Problemática que obstaculiza el cumplimiento	Propuesta de solución

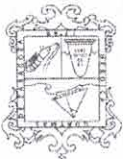
c) Conclusión general sobre el avance global y la atención de las acciones de mejora comprometidas y respecto a las concluidas su contribución como valor agregado para corregir debilidades o insuficiencias de control interno o fortalecer el Sistema de Control Interno.

Al cierre del segundo trimestre del ejercicio fiscal, este Comité concluye que el Programa de Trabajo de Administración de Riesgos (PTAR), presenta un avance físico y operativo del 50% respecto a las acciones calendarizadas para el periodo de abril a junio. En conclusión, el Comité de Análisis de Riesgos, se consolida de manera preventiva. El Comité ratifica su compromiso de dar seguimiento estricto a las evidencias de control y de atender con oportunidad los requerimientos de los Análisis de Riesgos.

ATENTAMENTE.

C. FRANCISCO JAVIER TESISATECO MOYA,
COORDINADOR DE COMITÉ DE ANÁLISIS DE RIESGOS,
PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS.





TERCERA ACTA CIRCUNSTANCIADA DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DE

RIESGOS.

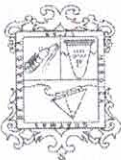
En la ciudad de Guaymas, Sonora, siendo las 10:00 horas, del día 07 de Julio del dos mil veintiséis, reunidos en las oficinas de la Promotora Inmobiliaria del Municipio de Guaymas, en su domicilio marcado con Avenida Serdán #82, edificio Romano, Interior local 22 altos, comparecen para la primera sesión ordinaria del "Comité de Administración de Riesgos", de la PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS, Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Dependencia en mención; C.P.C. Marco Eloy Dueñas Rivera, Vocal Ejecutivo del Comité de Análisis de Riesgo; Lic. Wendy Ochoa Santos Integrante 1, del Comité de Análisis de Riesgo; C. Oswaldo Tirado Amarillas, Integrante 2 del Comité de Análisis de Riesgo; C. Francisco Javier Testisteco Moya, Responsable de la Administración de Riesgos de la Institución, del Comité de Análisis de Riesgos.

1.- Presentación de los Cinco Procesos Prioritarios de IMGUAY 2026.-----

Punto No 1.- Presentación de los Controles Internos de IMGUAY.
Siendo las 10:00 horas, el DR. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, informa de los avances los Cinco Procesos Prioritarios 2026, de Imguay, que son:

A.- La Cartera Dura de Imguay: En el segundo trimestre del 2026, se hizo una estrategia de cobranza, para todos los Fraccionamientos de IMGUAY, la cual constaba de hacer el 30%, en el adeudo total de lotes del poseionario, la respuesta fue buena. B.- Inventario de Terrenos: Imguay, tiene terrenos que son cartera dura 254 lotes. Y se presentará al Consejo de Administración proyectos para su autorización. De los cuales no hemos tenido una respuesta.





C.- Terrenos en Litigio: Se sigue con los dos terrenos que tenemos en litigio, uno en el Fracc. La Popular, la parte demandada se le acuso de rebeldía por no contestar la demanda en tiempo y forma.

En el Fracc. Las Playitas, se está esperando la resolución de la segunda instancia, del Tribunal de Circuito de Primera Instancia, ya que la parte demandada, impugnó la sentencia que fue favorable para la Promotora Inmobiliaria del Mpio de Guaymas (IMGUAY).

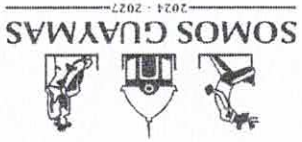
D.- Personal: En este punto todo marcha adecuadamente. Se ha cumplido con todas la bitácoras y checadore de entras y salidas.

E.- Demandas Laborales de Otras Administraciones: Se esta dando el seguimiento a la demanda que tenemos.

El avance que se tuvo en este trimestre es del 50%, todos los controles se están llevando a cabo; trabajando en cada uno de ellos para poder seguir con la operatividad de esta paramunicipal.

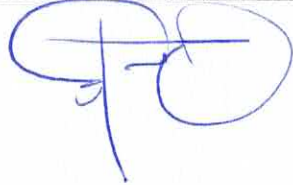
El DR. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, agradece la atención prestada y procede a despedirse.

Punto No 2.- Cierre.-----
El DR. Carlos Ricardo Molina Biebrich, Titular de la Institución y presidente del COCODI, agradece a todos los integrantes del Comité de Control Interno y da por concluida la reunión, siendo 10:20 horas, del día 07 de Julio del 2026. Levantándose la presente Acta Circunstanciada, la cual firman todas y todos los participantes al Margen y al calce.-----



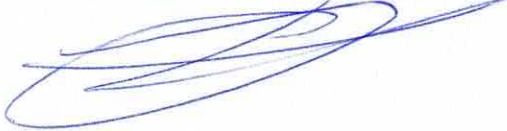
**FIRMAS DEL ACTA CIRCUNSTANCIADA DEL COMITÉ DE CONTROL INTERNO.
PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS (IMGUAY).**
07 DE ABRIL 2026.

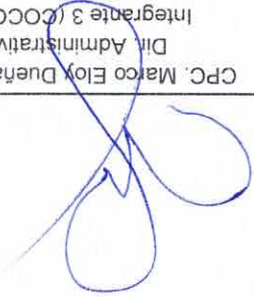



Dr. Carlos Ricardo Molina Biebrich.
Dir. de la Institución.
Presidente del COCODI.


C. Francisco Javier Testisteco Moya.
Coord. de Cobranza
Coordinador de Comité de Análisis de
Riesgos. (COCODI).


Lic. Wendy Ochoa Santos.
Atención y Promoción Ciudadana.
Integrante 1 (COCODI).


C. Oswaldo Tirado Amarillas.
Coordinador de Programas de Vivienda.
Integrante 2 (COCODI).


CPC. Marco Eloy Dueñas Rivera
Dir. Administrativo.
Integrante 3 (COCODI).

