PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS
CUENTA PÚBLICA 2025
MUNICIPIO DE GUAYMAS SONORA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2025

I) NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. Autorización e Historia:

a) Fecha de creación: 19 de octubre 2006 (Boletín Oficial del Estado de Sonora Tomo CLXXVIII, Numero 32 , Secc. III)
b) Objetivo: Promover y ejecutar programas de lotificación de terrenos urbanos de acuerdo con los planes rectores de desarrollo urbano.
c)Principales cambios en su estructura: Ninguna.

2. Panorama económico y financiero:

El panorama económico y financiero para este Organismo Público para el ejercicio fiscal del 2025 no es positivo ya que el número de terrenos para regularización a disminuido, integrandose por predios cuya regularización es más complicada, lo cual tendrá un impacto negativo en los ingresos, generando problemas de flujo de efectivo, lo cual implicará posiblemente dificultad para cubrir gastos operativos, sin embargo al 31 de diciembre de 2025 se presentan cifras deacuerdo a lo presupuestado.

3. Organización y Objeto Social:

a) Objetivo: Promover y ejecutar programas de lotificación de terrenos urbanos de acuerdo con los planes rectores de desarrollo urbano.
b) Estructura: Consejo de Administración, Director General y Comisión.

4. Bases de la Preparación de los Estados Financieros.

a) Los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2025 fueron elaborados en base a Ley de Contabilidad Gubernamental y las reglas emitidas por la CONAC.
b) Los Terrenos Bienes Inmuebles del Organismo Público son registrados en contabilidad a valor catastral.
c) Lo Bienes muebles son registrados a su valor de adquisición y se deprecian con base al método linea recta (vida de años).

5. Políticas de Contabilidad Significativa:

a) Los bienes inmuebles (TERRENOS) fueron registrados en contabilidad a Valor Catastral y se actualizan cada año tomando como base la información del sistema catastral muncipal.
b) Al término de cada mes se registran los gastos por impuestos de seguridad social, que serán pagadas el siguiente mes.

6. Posición en Moneda Extranjera:

a) El organimo durante el periodo no celebró operaciones en moneda extranjera, no tiene cuentas por cobrar o pagar en moneda extranjera.

7. Reporte Analítico del Activo y revelaciones.

a) El Activo al 31 de diciembre de 2025 se integraba de la siguiente manera:

Activo Circulante:	$ 413,782.76
Activo No Circulante	$ 13,057,112.73
Total Activo	$ 13,470,895.49

b) Las tasas anuales de depreciación de los bienes muebles son de 10% para mobiliario y equipo y 30% equipo de cómputo.

c) Al 31 diciembre de 2025 el predio con Registro Catastral 02112002, ubicado en calle Ranchito de Courdin, con valor catastral $6,253,104.46, según Certificado de Información Registral con fecha 16 de marzo de 2024, emitido por Instituto Catastral y Registral reporta anotación relativa a crédito o hipoteca celebrada con Operadora de Recursos Reforma, S.A. de C.V. por un importe de $1,170,000.00, número de inscripción 66849, sección Inmobiliaria.

8. Fideicomisos, Mandatos y Análogos:

a) A la fecha de los estados financieros no existen contratos de esta naturaleza.

PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS IMGUAY

9. Reporte de recaudación:

a) Los ingresos al 31 de diciembre de 2025 fueron menores en un 7.24%, comparados con los regstrados en el ejercicio fiscal de 2024, debido a la disminución de terrenos disponibles para rgularización.

b) Se estima una disminución de los ingresos por la baja en el número de los terrenos para regularizar, por lo que se estan buscando alternativas como proyectos nuevos.

10. Información sobre la deuda y reporte analítico de la deuda.

a) Al 31 de diciembre de 2025 el pasivo del organismo se integraba como sigue:

Impuestos por pagar	$ 83,663.72
Acreedores Diversos	30,075.00 (Prescrito)
Total Pasivo	$113,738.72

b) En términos generales el Organismo Público no tiene compromisos financieros al 30 de junio de 2025.

11. Calificaciones otorgadas:

a) El organismo no esta sujeta a calificaciones por otros organimos privados o de gobierno.

12. Proceso de Mejora:

a) Políticas de Control Interno:
Se cuenta con organigrama, manuales operativos y reglamento interno que regula las actividades operativas, legales, financieras y adminsitrativas.

b) Medidas de desempeño financiero, metas y alcance.
El desempeño del organismo se mide por terrenos regularizados y titulados, lo cual representa un ingreso financiero por cada meta cumplida, la cual para el ejercicio de 2025, esta establecida en 200 terrenos titulados y regularizados para el ejercicio fiscal, cumpliendo con el 50% al final del año.

13. Información por segmentos.

a) El organismo no presenta información por segmentos.

14. Eventos posteriores al Cierre

a) No se presentaron eventos despues de la fecha de los estados financieros que pudieran modificar de manera importante la percepción de los usuarios sobre las cifras de los mismos.

15. Partes Relacionadas:

a) El organismo no celebró operaciónes financieras con partes relacionadas.

16. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable.

a) Como lo establece la Ley de Contabilidad Gubernamental, la Administración del Organismo, en conjunto con el Director y Comisario son responsable de la razonabilidad de la Información que integran los Estados Financieros e información presupuestal, asi como de los programas presentada.

b) NOTAS DE DESGLOSE

I. NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

Ingresos y otros beneficios:

1. Los Ingresos por venta de bienes corresponden a la venta de terrenos para casa habitacion y comerciales, los pagos parciales por concepto de regularización según convenio, así como los intereses ganados en las cuentas bancarias, integrandose al 31 de diciembre de 2025 como sigue:

Ingresos venta de bienes inmuebles y regularización	$ 2,159,650.00
Intereses bancarios ganados	$ 14,510.56

PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS IMGUAY

Total Ingresos estado de actividades	$ 2,174,160.56
(Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025)	

Gastos y otras pérdidas:

1. Los egresos presentados en el "Estado de Actividades", correponden a erogaciones destinadas a llevar a cabo las actividades adminsitrativas y operativas del Organismo Público, cuyo objetivo principal es la regularización de terrenos. El 92% de los egresos son por concepto de nómina.

Servicios Personales:

2. Gastos son destinados a cubrir conceptos que integran la partida 1000 de Servicios Personales, salarios del personal de la paramunicipal, seguridad social y otras prestaciones
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 se acumularon $ 1,892,789.29 en esta partida.

Materiales y suministros:

3. Materiales son los necesarios para el desarrollo de las actividades operativas y administrativas, papeleria, gasolina, lonas, entre otros conceptos.
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 se acumularon $ 100,278.16 en esta partida.

Servicios Generales:

4. Servicios Generales se integra por conceptos destinados a las actividades operativas como renta de local, renta de copiadora, viáticos, impuestos estatales, mantenimiento y servicios profesionales.
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025 se acumularon $ 250,144.21 en esta partida.

II) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

******

Activo

Efectivo y equivalentes:

1. Efectivo se integra por el dinero depositado en las cuentas bancarias disponibles y sin ningún tipo de restricción, presentando un saldo al 3 de diciembre de 2025 de $407,782.76.

Derechos a recibir efectivo:

2. Los derechos a recibir efectivo se integran por funcionarios y empleados (gastos por comprobar) y depósitos en garantías derivados de contrato de arrendamiento, de la siguiente manera al 31 de diciembre de 2025:

Funcionarios y empleados	$ 0.00
Depósitos en garantía	$ 6,000.00
Total	$ 6,000.00

Inventariarios:

3. Al 31 de diciembre de 2025 el Organismo Público no contaba con inventarios de materias primas.

Almacenes:

4. Al 31 de diciembre de 2025 el Organismo Público no contaba con almacenes de bienes de consumo o de otra naturaleza.

Inversiones Financieras:

5. Al 31 de diciembre de 2025 el Organismo Publico no contaba con Inversiones Financieras.

Terrenos:

6. Terrenos se consideran los que son propiedad de la paramunicipal y proceso de regularización, y registrados en contabilidad a valor catastral, mostrando un saldo al 31 de diciembre de 2025 de $12,995,524.42.

7. Al 31 de diciembre de 2025 el predio con Registro Catastral 02112002, ubicado en calle Ranchito de Courdin, con valor catastral $6,253,104.46, según Certificado de Información Registral con fecha 16 de marzo de 2024, emitido por Instituto Catastral y Registral reporta anotación relativa a crédito o hipoteca celebrada con Operadora de Recursos Reforma, S.A. de C.V. por un importe de $1,170,000.00, número de inscripción 66849, sección Inmobiliaria.

Mobiliario y equipo:

8. Mobiliario y equipo de administracion los equipos propios de la paramunicipal (Mobiliario y equipo de cómputo) necesarios para el desarrollo de las actividades administrativas y operacionales. Los cuales son depreciados utilizando el método de línea recta (vida de años útil). Al 31 de diciembre de 2025 se presentan a valor de desecho, en virtud de que ya fueron totalmente depreciados a las siguientes tasas por año:

Mobiliario y equipo 10%
Equpo de Computo 30%

9. Al 31 de diciembre de 2025 el Organismo Público no tenía activos intangibles o diferidos.

Estimaciones y deterioros:

10. Al 31 de diciembre 2025 no se tiene estimaciones por registrar relativas cuentas por cobrar, inventarios, etc.

Otros Activos:

11. Al 31 de diciembre de 2025 no contaba con otros activos distintos a bienes muebles, inmuebles, intagibles o diferidos.

PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS IMGUAY

Pasivo

Cuentas y Documentos por pagar:

1. Las cuentas por pagar se integran por las retenciones de ISR sobre salarios que se pagan el siguiente mes, así como cuotas de seguridad social principalmente (Impuestos por pagar), asi como el 3% sobre nominas estatal.

	31 Diciembre 2025
Cuentas por pagar	$ 30,075.00 (Prescritas)
Impuestos por pagar	$ 83,663.72
Total Pasivos	$ 113,738.72

Fondos y Bienes de Terceros en Garantía

2. Al 31 de diciembre 2025 el Organismo Público no tenía Fondos y Bienes de Terceros en garantia por registrar.

Pasivos Diferidos

3. Al 31 de diciembre de 2025 el Organismo Público no tenía Pasivos Diferidos por registrar.

Provisiones

4. Al 31 de diciembre de 2025 el Organismo Público no tenía Povisiones de gastos y pasivos por registrar.

Otros Pasivos

5. Al 31 de diciembre de 2025 el Organismo Público no tenía otros pasivos por registrar.

III. NOTAS AL ESTADO DE VARIACION EN LA HACIENDA PUBLICA

1. Las modificaciones en la Hacienda Publica se refleja con el desahorro por el $69,051.10 obtenido durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025, el cual fue cubierto con remanentes de resultados de ejercicios anteriores.

2. El desahorro presentado comprendido por el periodo contable del 01 de enero al 31 de diciembre de 2025, es generado por la diferencia entre los ingresos por venta de terrenos y los gastos operativos del Organismo Público.

IV. NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

1. El saldo del efectivo y equivalentes al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se integran como sigue:

Concepto:	2025	2024
Efectivo	0.00	0.00
Bancos	$407,782.76	$466,418.21
Bancos Dependencias	0.00	0.00
Inversiones Temporales	0.00	0.00
Fondos con afectación especifica	0.00	0.00
Depositos de Fondos en Garantia	0.00	0.00
Otros efectivos y equivalentes	0.00	0.00
Total	$407,782.76	$466,418.21

PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS IMGUAY

2. Durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de dicembre de 2025 no se realizaron actividades de inversión, como se muestra en la siguiente tabla:

Adquisiciones de Actividades de Inversión Efectivamente Pagadas

Concepto	**31 Diciembre 2025**	**31 de Diciembre 2024**
Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso	**0.00**	**0.00**
Terrenos	0.00	0.00
Viviendas	0.00	0.00
Edificios no Habitacionales	0.00	0.00
Infraestructura	0.00	0.00
Contrucciones 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
Bienes Muebles	**0.00**	**0.00**
Mobiliario y Equipo de Administración	0.00	0.00
Mobiliario y Equipo Educacional y Recreativo	0.00	0.00
Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	0.00	0.00
Vehículos y Equipos de Transporte	0.00	0.00
Equipo de Defensa y Seguridad	0.00	0.00
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	0.00	0.00
Colecciones, Obras de Arte y Objetos Valiosos	0.00	0.00
Activos Biólogicos	0.00	0.00
Otras Inversiones	**0.00**	**0.00**
Total	**0.00**	**0.00**

3. A continuación se presenta la Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y los Saldos de Resultados del Ejercicio:

CONCILIACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO NETOS

Concepto	31 de Diciembre 2025	31 de Diciembre 2024
Resultado del Ejercicio (Ahorro/Desahorro)	**$ (69,051.10)**	**$ 91,746.51**
Movimientos de partidas que no afectan al efectivo:		
Depreciación	0.00	0.00
Amortización	0.00	0.00
Incremento en las provisiones	0.00	0.00
Incremento en la inversiones producido por revaluación	0.00	0.00
Ganancia/pérdida en venta de bienes, muebles inmuebles e intangibles	0.00	0.00
Incremento en cuentas por cobrar	0.00	0.00
Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación	**$ (69,051.10)**	**$ 91,746.51**

V. CONCILIACION ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES

1. A continuación se presesenta la Conciliación entre los ingresos presupuestarios y contables, correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2025:

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

Total Ingresos Presupuestarios		$ 2,174,160.56
Mas: Ingresos Contables No Presupuestarios	$	0.00
Ingresos Financieros		0.00
Ingresos por variación de inventarios		0.00
Disminución del exceso de estimaciones		0.00
Disminución del exceso de provisiones		0.00
Otros ingresos y beneficios varios		0.00
Otros ingresos contables no presupuestarios	$	0.00
Menos: Ingresos Presupuestarios No Contables	$	0.00
Aprovechamientos patrimoniales		0.00
Ingresos derivados de financiamiento		0.00
Otros ingresos presupuestarios no contables	$	0.00
Total: Ingresos Contables		$ 2,174,160.56

VI. CONCILIACION ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS GASTOS CONTABLES

1. A continuación se presesenta la Conciliación entre los egresos presupuestarios y gastos contables, correspondiente al cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2025:

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

Total Egresos Presupuestarios		$ 2,243,211.66
Menos: Egresos Presupuestarios No Contables	$	0.00
Materias Primas y Materiales de Producción y Comercio		0.00
Materiales y Suministros		0.00
Mobiliario y equipo de Administración		0.00
Mobiliario y Equipo Educacional y Recreativo		0.00
Equipo Instrumental Médico y Laboratorio		0.00
Vehiculos y Equipo de Transporte		0.00
Equipo de Defensa y Seguridad		0.00
Maquinria, Otros Equipos y Herramientas		0.00
Activos Biólogicos		0.00
Bienes Inmuebles		0.00
Activos Intangibles		0.00
Obra Pública en Bienes de Dominio Público		0.00
Obra Pública en Bienes Propios		0.00
Acciones y Participaciones de Capital		0.00
Compra de Titulos y Valores		0.00
Concesión de Préstamos		0.00
Inversiones en Fideicomisos, Mandatos y Otros Análogos		0.00
Provisiones para Contingencias y Otras erogaciones		0.00
Amortización de la Deuda Pública		0.00
ADEFAS		0.00
Otros Egresos Presupuestarios No Contables	$	0.00
Mas: Gastos Contables No Presupuestarios	$	0.00
Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros y Amortizaciones		0.00
Provisiones		0.00

PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS IMGUAY

Disminución de Inventarios	0.00
Otros gastos	0.00
Inversión pública no capitalizable	0.00
Materiales y suministros	0.00
Otros gastos contables no presupuestarios	$ 0.00
Total: Egresos Contables	$ 2,243,211.66

c) NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)

I. PRESUPUESTALES

Al 31 de diciembre de 2025 en la balanza de comprobación se presentan las siguientes Cuentas de Orden Presupuestarias:

Presupuesto de Ingresos:	
Ley de Ingresos Estimada	$2,193,393.33
Ley de Ingresos por Ejecutar	$ 19,232.77
Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	$ 70,000.00
Ley de Ingresos Devengada	$2,174,160.56
Ley de Ingresos Recaudada	$2,174,160.56
Presupuesto de Egresos:	
Ley de Egresos Aprobada	$2,193,393.33
Ley de Egresos por Ejercer	$ (49,818.33)
Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	$ 70,000.00
Ley de Egresos Comprometido	0.00
Ley de Egresos Devengado	$2,243,211.66
Ley de Egresos Ejercido	$2,243,211.66
Ley de Egresos Pagada	$2,243,211.66

II. CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2025 en la balanza de comprobación se presentan las siguientes Cuentas de Orden Contables:

Bienes Bajo Contrato en Comodato	$ 500,000.00
Contrato de Comodato por Bienes	$ 500,000.00

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

Director General

DR. CARLOS RICARDO MOLINA BIEBRICH

PROMOTORA INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO DE GUAYMAS IMGUAY