FIDUM

I) NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

a) NOTAS DE DESGLOSE

I) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activo

1 . Efectivo y Equivalentes

A continuación se relacionan las cuentas que integran el rubro de efectivo y equivalentes:

Concepto	2026	2025
BANCOS/TESORERÍA	$ 304,669.45	$ 1,523,846.73
INVERSIONES TEMPORALES (HASTA 3 MESES)	$ 191,660,685.39	$ 168,476,115.88
DEPÓSITOS DE FONDOS DE TERCEROS EN GARANTÍA Y/O ADMINISTRACIÓN	$ 111,375.90	$ 111,375.90
Suma	**$ 192,076,730.74**	**$ 170,111,338.51**

Bancos/Tesorería

Representa el monto de efectivo disponible propiedad de ***ENTE***, en instituciones bancarias, su importe se integra por:

A Cuenta tipo empresarial para egresos, e ingresos recaudados por

B Cuenta tipo empresarial para ingresos recaudados en efectivo

	Banco	Importe
A	CTA. 65504419212 CLABE 0141 8065 5044 1921 25	-$ 2,829.35
B	CTA. 65502303146 CLABE 0140 2065 5023 0314 64	$ 238,061.48
C	CTA. 66510333264 CLABE 0140 2065 5103 3326 43	$ 69,437.32
	Suma	**$ 304,669.45**

Inversiones Temporales

Representa el monto de efectivo invertido por ***ENTE***, la cual se efectúa a plazos 24, 48 o 62 horas:

Banco	Importe
SANTANDER SERFIN, S.A.	$ 191,660,685.39
Suma	**$ 191,660,685.39**

Depósitos de Fondos de Terceros en Garantía y/o Administración

Representan el monto de los fondos con afectación específica que deben financiar determinados gastos o actividades.

	Cuenta	Importe
a	COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD	$ 43,372.12
b	MUNDO DIVERTIDO DE MEXICALI, S.A. DE C.V.	$ 64,253.78
c	GASMART COMERCIALIZADORA S.A. DE C.V.	$ 3,750.00
	Suma	**$ 111,375.90**

a,b y c Depósitos otorgados en garantía.

2 . Derechos a recibir Efectivo y Equivalentes y Bienes o Servicios a Recibir

	Concepto	2026	2025
A-1	CUENTAS POR COBRAR A CORTO PLAZO	$ 33,315,743.47	$ 27,603,812.76
A-2	DEUDORES DIVERSOS POR COBRAR A CORTO PLAZO	$ 1,048,942.87	$ 1,257,108.33
A-3	DEUDORES POR ANTICIPOS DE LA TESORERÍA A CORTO PLAZO	$ 65,000.00	-
A-4	DERECHOS A RECIBIR BIENES O SERVICIOS.	$ .00	-
	Suma	**$ 34,429,686.34**	**$ 28,860,921.09**

A-1 Las Cuentas por Cobrar a Corto Plazo se integran por:

Concepto	2026	%
TERRENOS HABITACIONALES	$ 12,898,498.34	39%
RECUPERACION DE OBRA	$ 364,455.31	1%
TERRENOS COMERCIALES	$ 20,052,788.82	60%
VIVIENDA RECUPERADA	$ .00	0%
Suma	**$ 33,315,742.47**	**100%**

A-2 Deudores Diversos por Cobrar a Corto Plazo

a Representa el monto de los derechos de cobro a favor del ente público por gastos por comprobar, principalmente relacionados con viáticos, o faltantes.

Representa el monto de los derechos de cobro a favor del ente público por pagos efectuados a terceros diferentes a proveedores.

$ 733,684.33 Importe de vivienda recuperada por comercializar

$ 702,171.51 Importe de vivienda recuperada comercializada

Concepto	2026	%
FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS	$ 80.01	0%
OTROS DEUDORES DIVERSOS	$ 1,048,862.86	100%
Suma	**$ 1,048,942.87**	**100%**

A-3 Deudores por Anticipos de la Tesoreria a Corto Plazo

Representan los fondos de caja chica para gastos menores, asignadas a las areas de este fideicomiso.

1 Fondo revolvente caja chica para gastos menores administrativos.
2 Fondo revolvente caja chica para gastos menores por certificados de libertad de gravamen depto. Tecnico.
3 Fondo revolvente caja chica para gastos menores por titulaciones, depto. Jurídico.

	Concepto	2026	%
1	FONDO DE CAJA CHICA PARA GASTOS MENORES ADMINISTRACION	$ 15,000.00	23%
2	FONDO DE CAJA CHICA PARA GASTOS MENORES TECNICO	$ 20,000.00	31%
3	FONDO DE CAJA CHICA PARA GASTOS AREA JURIDICA	$ 30,000.00	46%
	Suma	**$ 65,000.00**	**100%**

3 · Bienes Disponibles para su Transformación o Venta (inventarios)

Concepto	2026	2025
INVENTARIO DE MERCANCIAS PARA VENTA	$ 130,769,105.17	$ 128,705,870.98
INVENTARIO DE DIVERSOS BIENES	$ 83,826,689.82	$ 101,470,466.67
INVENTARIO DE BIENES PARA VENTA	$ 8,794,654.99	$ 8,794,654.99
Suma	**$ 223,390,449.98**	**$ 238,970,992.64**

4 · Derechos a recibir Efectivo y Equivalentes y Bienes o Servicios a Recibir a Largo Plazo

Concepto	2026	2025
DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO	$ 83,597,272.25	$ 118,053,826.01
Suma	**$ 83,597,272.25**	**$ 118,053,826.01**

Los Documentos por Cobrar a Largo Plazo se integran por la venta de predios:

Concepto	2026	%
TERRENOS HABITACIONALES	$ 44,918,495.03	54%
RECUPERACION DE OBRA	$ .00	0%
TERRENOS COMERCIALES	$ 38,678,777.22	46%
VIVIENDA RECUPERADA	$ .00	0%
Suma	**$ 83,597,272.25**	**100%**

5 · Bienes Muebles, Inmuebles e Intangibles

	Concepto	2026	2025
A	BIENES INMUEBLES, INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIONES EN PROCESO	$ 9,398,218.27	$ 9,254,474.37
B	BIENES MUEBLES	$ 5,243,948.69	$ 5,194,419.65
C	ACTIVOS INTANGIBLES	$ 2,220,459.99	$ 2,220,459.99
	Subtotal BIENES INMUEBLES, INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIONES EN PROCESO	**$ 16,862,626.95**	**$ 16,669,354.01**

A Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso

Se integra de la siguiente manera: Son obras que se ralizan a los diferentes predios o fraccionamientos, propiedad del Fideicomiso. Como Trabajos topograficos, proyectos, supervisiones de obra y elaboracion de obra

Concepto	2026	2025
DIVISIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	$ 486,825.44	$ 343,081.54
Subtotal BIENES INMUEBLES, INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIONES EN PROCESO	**$ 486,825.44**	**$ 343,081.54**

B y C Bienes Muebles, Intangibles y Depreciaciones

Se integran de la siguiente manera:

		Concepto	2026	2025
5 B		MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN	$ 1,353,911.56	$ 1,304,382.52
5 B		MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO	$ 20,709.59	$ 20,709.59
5 B		VEHICULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE	$ 3,201,872.00	$ 3,201,872.00
5 B		MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	$ 667,455.54	$ 667,455.54
		Subtotal BIENES MUEBLES	**$ 5,243,948.69**	**$ 5,194,419.65**
5 C	1	SOFTWARE	1,158,459.99	1,158,459.99
5 C	2	PATENTES, MARCAS Y DERECHOS	1,062,000.00	1,062,000.00
		Subtotal ACTIVOS INTANGIBLES	**$ 2,220,459.99**	**$ 2,220,459.99**
		DEPRECIACIÓN, DETERIORO Y AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE BIENES	4,637,052.58	4,637,052.58
		Subtotal DEPRECIACIÓN, DETERIORO Y AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE BIENES	**$ 4,637,052.58**	**$ 4,637,052.58**
		Suma	**$ 2,827,356.10**	**$ 2,777,827.06**

Pasivo

Este género se compone de dos grupos, el Pasivo Circulante y el Pasivo No Circulante, en éstos inciden pasivos derivados de

por servicios personales, cuentas por pagar por operaciones presupuestarias devengadas y contabilizadas al 31 de diciembre del ejercicio correspondiente; pasivos por obligaciones laborales, a continuación se presenta la integración del pasivo:

Concepto	2026	2025
PASIVO CIRCULANTE	$ 41,209,186.81	$ 40,524,785.51
PASIVO NO CIRCULANTE	$ 83,610,248.87	$ 118,087,469.64
Suma de Pasivo	**$ 124,819,435.68**	**$ 158,612,255.15**

6 Pasivo Circulante

Destacan entre las principales partidas del Pasivo Circulante las siguientes:

		Concepto	Importe
6-A	a	SERVICIOS PERSONALES POR PAGAR A CORTO PLAZO	$ -
6-A	b	PROVEEDORES POR PAGAR A CORTO PLAZO	$ 35,883.74
6-A	c	CONTRATISTAS POR OBRAS PÚBLICAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	$ -
6-A	d	RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO	$ 146,179.89
6-A	e	OTRAS CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO	$ 7,718,517.76
6-B		OTROS PASIVOS DIFERIDOS A CORTO PLAZO	$ 33,308,381.82
6-C		OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	$ 223.60
		Suma PASIVO CIRCULANTE	**$ 41,209,186.81**

a **Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo**
aportaciones de Seguridad Social , RCV e Infonavit (patronal), mismas que se pagan en el mes de septiembre

b **Proveedores por Pagar a Corto Plazo**

Representa los adeudos con proveedores derivados de operaciones, con vencimiento menor o igual a un mes

c **Contratistas por Obras Publicas por Pagar a Corto Plazo**

El importe de esta cuenta esta constituido por: Factura por trabajos de entrega de obras en fraccionamiento Gigantes del desierto.

d **Retenciones por Pagar a Corto Plazo**
El importe de esta cuenta esta constituido principalmente por: Retenciones de ISR por Sueldos y Salarios, ISR sobre Honorarios, retenciones de trabajador, todo esto se pagan en el mes de octubre

e **Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo**
El importe de esta cuenta esta constituido por: ingresos por identificar en nuestra cuenta de bancos que ala fecha de deposito y que no han sido reclamados por un cliente en especifico.
Y al convenio que se tiene con infonavit.

6-B **Otros Pasivos Diferidos a Corto Plazo**

Representa los importes de derechos a cobro como, **ingresos pendientes de recaudar**, se refiere a cuentas por cobrar por venta de bienes y sevicios según los conceptos del Clasificador por Rubros de Ingresos, va disminuyendo conforme la cuenta por cobrar a corto plazo disminuye.

Concepto	2026	%
TERRENOS HABITACIONALES	$ 12,878,560.71	38.66%
CONVENIOS DE OBRA	$ 377,032.29	1.13%
TERRENOS COMERCIALES XOCHIMILCO	$ -	0.00%
TERRENOS PARA VIVIENDA A PROMOTORES ORIZABA	$ 14,751,487.95	44.29%
TERRENOS PARA VIVIENDA A PROMOTORES XOCHIMILCO	$ 601,240.11	1.81%
TERRENOS PERMUTADOS	$ -	0.00%
TERRENOS COMERCIALES ORIZABA	$ 624,910.04	1.88%
TERRENOS COMERCIALES VALLE	$ 348,882.05	1.05%
TERRENOS COMERCIALES CENTENARIO	$ 200,286.52	0.60%
TERRENO COMERCIAL RANCHO CLIFFORD	$ -	0.00%
TERRENO COMERCIAL HACIENDA DEL RIO	$ -	0.00%
PROGRESO	$ 782,860.01	2.35%
TERRENO COMERCIAL COMPRA MEXICALI	$ -	0.00%
TERRENO COMERCIAL MONTEALBAN	$ 2,513,450.00	7.55%
TERRENO COMERCIAL FRACCIONAMIENTO DEL VALLE	$ 229,672.14	0.69%
TERRENO COMERCIAL VALLE DE PUEBLA	$ -	0.00%
Suma	**$ 33,308,381.82**	**100%**

Pasivo No Circulante

Representa los importes de derechos a cobro como, **ingresos pendientes de recaudar**, se refiere a cuentas por cobrar por venta de bienes y sevicios según los conceptos del Clasificador por Rubros de Ingresos, va disminuyendo conforme la cuenta por cobrar a largo plazo disminuye.

Concepto	2026	%
TERRENOS HABIABITACIONALES	$ 44,931,471.65	53.74%
TERRENOS COMERCIALES XOCHIMILCO	$ -	0.00%
TERRENOS PERMUTADOS	-$ 0.15	0.00%
TERRENOS COMERCIALES ORIZABA	$ 2,762,361.20	3.30%
TERRENO COMERCIAL RANCHO CLIFFORD	$ 8,909,603.31	10.66%
TERRENOS COMERCIALES CENTENARIO	$ 530,889.94	0.63%
TERRENO COMERCIAL COMPRA MEXICALI	$ -	0.00%
TERRENO COMERCIAL HACIENDA DEL RIO	$ -	0.00%
PROGRESO	$ 26,361,086.55	31.53%
FRACCIONAMIENTO DEL VALLE	$ 114,836.37	0.14%
FRACCIONAMIENTO VALLE DE PUEBLA	$ -	0.00%
Suma	**$ 83,610,248.87**	**100%**

II) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

8 Ingresos de Gestión

	Concepto	Importe
A	Ingresos por Venta de Bienes y Prestacion de Servicios	$ 42,941,465.74
	Subtotal Ingreso por Venta de Bienes y Servicios de Organismos Descentralizados	**$ 42,941,465.74**
	Subtotal Productos Financieros	**$ -**
	Suma	**$ 42,941,465.74**

A Ingresos obtenidos por la venta de inmuebles comerciales y habitacionales, asi como por la recuperacion de la cartera derivada de la misma actividad, incluyendo accesorios como son Intereses por financiamiento e interes moratiorio.

9 Gastos y Otras Pérdidas:

I) NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

Son los gastos necesarios para el funcionamiento de esta entidadad, como son servicios personales, adquisicion de bienes y servicios, compra mobiliario y reserva para futura venta

	Concepto	Importe
A	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	$ 13,501,284.43
B	OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS EXTRAORDINARIAS	$ 18,047,401.67
C	Inversión Pública	$ 91,734.00
	Suma de GASTOS Y OTRAS PÉRDIDAS	**$ 31,640,420.10**

A Los gastos de funcionamiento son:

	Concepto	Importe	%
I	SERVICIOS PERSONALES	$ 8,398,027.71	27%
II	MATERIALES Y SUMINISTROS	$ 888,780.65	3%
III	SERVICIOS GENERALES	$ 4,214,476.07	13%
	Suma de GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	**$ 13,501,284.43**	**43%**

B Otros gastos y perdidas extraordinarias son: El costo de venta por los predios vendidos.

	Concepto	Importe	%
IV	DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	$ 18,047,401.67	57%
V	DISMINUCIÓN DE BIENES POR PÉRDIDA U OBSOLESCENCIA	$ -	0%
	Suma de OTROS GASTOS Y PERDIDAS EXTRAORDINARIAS	**$ 18,047,401.67**	**57%**

1 $ 18,047,401.67 Corresponde a costo de abonos a cartera y predios pagados de contado en este ejercicio

C Inversion Publica no capitalizable: Corresponde al gasto efectuado por costo de avaluos y levantamientos topograficos a terrenos para su titulación.

	Concepto	Importe	%
VI	Inversión Pública no Capitalizable	91,734.00	0%
	Suma de INVERSION PUBLICA NO CAPITALIZABLE	**$ 91,734.00**	**0%**

Los Gastos y otras perdidas se según su rubro son:

	Concepto	Importe	%
I	REMUNERACIONES AL PERSONAL DE CARÁCTER PERMANENTE	$ 5,991,142.09	19%
I	REMUNERACIONES ADICIONALES Y ESPECIALES	$ 274,773.66	1%
I	SEGURIDAD SOCIAL	$ 1,431,793.29	5%
I	OTRAS PRESTACIONES SOCIALES Y ECONÓMICAS	$ 633,038.67	2%
II	MATERIALES DE ADMINISTRACIÓN, EMISIÓN DE DOCUMENTOS Y ARTÍCULOS OFICI	$ 244,759.46	1%
II	ALIMENTOS Y UTENSILIOS	$ 29,506.56	0%
II	MATERIALES Y ARTÍCULOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE REPARACIÓN	$ 35,512.99	0%
II	PRODUCTOS QUÍMICOS, FARMACÉUTICOS Y DE LABORATORIO	$ 1,576.14	0%
II	COMBUSTIBLES, LUBRICANTES Y ADITIVOS	$ 330,473.14	1%
II	VESTUARIO, BLANCOS, PRENDAS DE PROTECCIÓN Y ARTÍCULOS DEPORTIVOS	$ 23,418.60	0%
II	HERRAMIENTAS, REFACCIONES Y ACCESORIOS MENORES	$ 223,533.76	1%
III	SERVICIOS BÁSICOS	$ 231,852.66	1%
III	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO	$ 418,293.32	1%
III	SERVICIOS PROFESIONALES, CIENTÍFICOS Y TÉCNICOS Y OTROS SERVICIOS	$ 1,040,658.58	3%
III	SERVICIOS FINANCIEROS, BANCARIOS Y COMERCIALES	$ 928,636.72	3%
III	SERVICIOS DE INSTALACIÓN, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	$ 434,007.79	1%
III	SERVICIOS DE COMUNICACIÓN SOCIAL Y PUBLICIDAD	$ -	0%
III	SERVICIOS DE TRASLADO Y VIÁTICOS	$ 10,522.00	0%
III	SERVICIOS OFICIALES	$ -	0%
III	OTROS SERVICIOS GENERALES	$ 1,150,505.00	4%
IV	DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS DE MERCANCÍAS PARA VENTA	$ 18,047,401.67	57%
V	DISMINUCIÓN DE BIENES POR PÉRDIDA U OBSOLESCENCIA	$ -	0%
VI	CONSTRUCCIÓN EN BIENES NO CAPITALIZABLE	$ 91,734.00	0%
		$ 31,573,140.10	**100%**

En este periodo resulto un ahorro de $3´689,857.00 derivado de la diferencia entre el ingreso y egreso recibido y erogado del periodo.

INGRESOS DE GESTION	$	42,941,466
- GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	$	13,501,284
- GASTOS EN CONSTRUCCIONES EN PROCESO	$	91,734
AHORRO DE OPERACIÓN	**$**	**29,348,447**
- COSTO DE LO VENDIDO ESTE PERIODO	$	18,047,402
- ESTIMACIONES, DEPRECIACIONES,	$	-
AHORRRO DEL PERIODO 2026	**$**	**11,301,046**

** **Al 31 de marzo se presenta un aohorro de operacion del periodo en curso de $3´848,409.00**

El costo de lo vendido es la adquisicion de los predios que se estan cobrando, cuando fueron adquiridos, representa la parte de lo que nos costo.

III) NOTAS AL ESTADO DE VARIACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

10 En el periodo que se informa no hubo variaciones al Patrimonio Contribuido

	Concepto	2026	
A	RECTIFICACIONES DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	-$	136,703
	Resultado de ejercicios anteriores	**-$**	**20,850,718**
	Resultado de ejercicio 2025	$	11,301,046
	Disminucion a la Hacienda Publica	-$	9,686,375

IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Efectivo y equivalentes

11 *B* El análisis de los saldos inicial y final que figuran en la última parte del Estado de Flujo de Efectivo en la cuenta de efectivo y equivalentes es como sigue:

Concepto	2026	2025
BANCOS/TESORERÍA	304,669.45	1,523,846.73
BANCOS/DEPENDENCIAS Y OTROS	$ .00	$ .00
INVERSIONES TEMPORALES (HASTA 3 MESES)	191,660,685.39	168,476,115.88
FONDOS CON AFECTACIÓN ESPECÍFICA	$ .00	$ .00
DEPÓSITOS DE FONDOS DE TERCEROS EN GARAN	111,375.90	111,375.90
Total de EFECTIVO Y EQUIVALENTES	**$ 192,076,730.74**	**$ 170,111,338.51**

2. Detalle de las adquisiciones de bienes muebles e inmuebles, adquiridos y pagados en este ejercicio con recursos propios.

Adquisiciones de Actividades de inversion efectivamente pagadas		
Concepto	2026	2025
Bienes inmuebles, infraestructura y construccion en proceso	**$ -**	**$ -**
Terrenos	$ -	$ -
Viviendas	$ -	$ -
Edificios no Habitacionales	$ -	$ -
Infraestructura	$ -	$ -
Construccion en Prceso en Bienes de dominio pu	$ -	$ -
Construccion en Prceso en Bienes propios	$ -	$ -
Otros Bienes inmuebles	$ -	$ -
Bienes Muebles	**$ -**	**$ 56,667.60**
Mobiliario y eq. De Administracion	$ -	$ -
Equipo de Computo	$ -	$ 56,667.60
Vehiculos y Eq. De transporte	$ -	$ -
Maq. Y otros eq. Y herramienta	$ -	$ -
TOTAL	**$ -**	**$ 56,667.60**

Se adquiere equipo computo.

3. Conciliación de los Flujos de Efectivo Netos de las Actividades de Operación y la cuenta de Ahorro/Desahorro antes de Rubros Extraordinarios.

	2026	2025
Ahorro/Desahorro antes de rubros Extraordinarios	29,348,447.31	243,289.20
Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo	0.00	0.00
Depreciación	0.00	0.00
Amortización	0.00	0.00
Incrementos en las provisiones	0.00	0.00
Incremento en inversiones producido por revaluación	0.00	0.00
Ganancia/pérdida en venta de propiedad, planta y equipo	0.00	0.00
Incremento en cuentas por cobrar	0.00	0.00
Partidas extraordinarias	0.00	0.00

12 V) CONCILIACIÓN ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS Y CONTABLES, ASÍ COMO ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS Y LOS GASTOS CONTABLES

I) NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

La conciliación se presentará atendiendo a lo dispuesto por el Acuerdo por el que se emite el formato de conciliación entre los ingresos presupuestarios y contables, así como entre los egresos presupuestarios y los gastos contables.

Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables

1. MÁS INGRESOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS	**$**	**42,941,465.74**
2. MÁS INGRESOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS		**$0.00**
2.1 INGRESOS FINANCIEROS		$0.00
2.2 INCREMENTO POR VARIACIÓN DE INVENTARIOS		$0.00
2.3 DISMINUCIÓN DEL EXCESO DE ESTIMACIONES POR PÉRDIDA O DETERIORO U OBSOLESCENCIA		$0.00
2.4 DISMINUCIÓN DEL EXCESO DE PROVISIONES		$0.00
2.5 OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS VARIOS		$0.00
2.6 OTROS INGRESOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS		$0.00
3. MENOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES		**$0.00**
3.1 APROVECHAMIENTOS PATRIMONIALES		$0.00
3.2 INGRESOS DERIVADOS DE FINANCIAMIENTOS		$0.00
3.3 OTROS INGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES		$0.00
4. MÁS INGRESOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS		**$42,941,465.74**

Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables

1. Total de Egresos Presupuestarios	**$16,030,584**
2. MENOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES	**$3,418,080**
2.1 MATERIAS PRIMAS Y MATERIALES DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN	$0.00
2.2 MATERIALES Y SUMINISTROS	888,781.00
2.3 MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACION	$49,529.00
2.4 MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO	$0.00
2.5 EQUIPO E INSTRUMENTAL MEDICO Y DE LABORATORIO	$0.00
2.6 VEHÍCULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE	$0.00
2.7 EQUIPO DE DEFENSA Y SEGURIDAD	$0.00
2.8 MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	$0.00
2.9 ACTIVOS BIOLOGICOS	$0.00
2.10 BIENES INMUEBLES	$0.00
2.11 ACTIVOS INTANGIBLES	$0.00
2.12 OBRA PUBLICA EN BIENES DE DOMINIO PUBLICO	$0.00
2.13 OBRA PUBLICA EN BIENES PROPIOS	$2,479,770
2.14 ACCIONES Y PARTICIPACIONES DE CAPITAL	$0.00
2.15 COMPRA DE TITULOS Y VALORES	$0.00
2.16 CONCESION DE PRESTAMOS	$0.00
2.17 INVERSIONES EN FIDEICOMISOS, MANDATOS Y OTROS ANALOGOS	$0.00
2.18 PROVISIONES PARA CONTINGENCIAS Y OTRAS EROGACIONES ESPECIALES	$0.00
2.19 AMORTIZACION DE LA DEUDA PÚBLICA	$0.00
2.20 ADEUDOS DE EJERCICIOS FISCALES ANTERIORES (ADEFAS)	$0.00
2.21 OTROS EGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES	$0.00
3. MÁS GASTOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS	**$19,027,917**
3.1 ESTIMACIONES, DEPRECIACIONES, DETERIOROS, OBSOLESCENCIA Y AMORTIZACIONES	$0
3.2 PROVISIONES	$0.00
3.3 DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	18,047,402.00
3.4 OTROS GASTOS	$0.00
3.5 INVERSION PUBLICA NO CAPITALIZABLE	91,734.00
3.6 MATERIALES Y SUMINISTROS (CONSUMOS)	888,781.00
3.7 OTROS GASTOS CONTABLES NO PRESUPUESTARIOS	$0.00
2. MENOS EGRESOS PRESUPUESTARIOS NO CONTABLES	**$31,640,421**

b) NOTAS DE MEMORIA (CUENTAS DE ORDEN)

Las cuentas de orden se utilizan para registrar movimientos de valores que no afecten o modifiquen el balance del ente contable, sin embargo, su incorporación en libros son necesarias con fines de recordatorio contable, de control y en general sobre los aspectos administrativos, o bien, para consignar sus derechos o responsabilidades contingentes que puedan, o no, presentarse en el futuro.

Las cuentas que se manejan para efectos de estas Notas son las siguientes:

Cuentas de Orden Contables y Presupuestarias:

Contables:

A *Avales y garantías*

Concepto		Importe
Suma AVALES Y GARANTÍAS		$ 2,797,197.13
Suma BIENES CONCESIONADOS O EN COMODATO	$	261,460.00
Suma BIENES DE VIVIENDA RECUPERADA	$	489,938.68
Suma BIENES CONCESIONADOS O EN COMODATO	$	83,547,617.31
SUMA	**$**	**87,096,213.12**

1 Predios vendidos y totalmente liquidados, los cuales sus adquirentes no han realizado tramite de titulacion.
2 Bienes bajo contrato de vivienda recuperada pendiente de enajenar
3 Bienes bajo contrato de vivienda recuperada enajenada
4 Convenio de colaboracion por rehabilitacion de viviendas con el Ayuntamiento de Mexicali.

Presupuestarias:

A *Cuentas de ingresos*

Concepto		Importe
LEY DE INGRESOS ESTIMADA	$	81,051,686.00
LEY DE INGRESOS POR EJECUTAR	$	38,110,220.26
MODIFICACIONES A LA LEY DE INGRESOS ESTIMADA	$	-
LEY DE INGRESOS DEVENGADA	$	42,941,465.74
LEY DE INGRESOS RECAUDADA	$	42,941,465.74

B *Cuentas de egresos*

Concepto		Importe
PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	$	81,051,686.00
PRESUPUESTO DE EGRESOS POR EJERCER	$	56,562,918.85
MODIFICACIONES AL PRESUPUESTO DE EGRESOS APROBADO	$	-
PRESUPUESTO DE EGRESOS COMPROMETIDO	$	8,458,183.29
PRESUPUESTO DE EGRESOS DEVENGADO	$	16,030,583.86
PRESUPUESTO DE EGRESOS EJERCIDO	$	16,030,583.86
PRESUPUESTO DE EGRESOS PAGADO	$	16,030,583.86

c) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. Introducción

Los Estados Financieros de los entes públicos, proveen de información financiera a los principales usuarios de la misma, al Congreso y a los ciudadanos.

El objetivo del presente documento es la revelación del contexto y de los aspectos económicos-financieros más relevantes que influyeron en las decisiones del período, y que deberán ser considerados en la elaboración de los estados financieros para la mayor comprensión de los mismos y sus particularidades.

De esta manera, se informa y explica la respuesta del gobierno a las condiciones relacionadas con la información financiera de cada período de gestión; además, de exponer aquellas políticas que podrían afectar la toma de decisiones en períodos posteriores.

2. Panorama Económico y Financiero

Se informará sobre las principales condiciones económico- financieras bajo las cuales el ente público estuvo operando; y las cuales influyeron en la toma de decisiones de la administración; tanto a nivel local como federal.

3. Autorización e Historia

a) Fecha de creación del ente.

Con fecha 16 de marzo de 1998, celebran el contrato de Fideicomiso por una parte, como fideicomitente y fideicomisario, el Ayuntamiento de Mexicali, Baja California, representado por el C. Presidente Municipal, Lic. Eugenio Elorduy Walther y por el C. Secretario del Ayuntamiento Grupo Financiero Inverméxico, para Vivienda y Desarrollo Urbano en el Estado de Baja California representada por el Lic. Alfonso Paz y Puente Ramírez, en su carácter de Delegado Fiduciario.
Previamente al contrato de Fideicomiso, con fecha 11 de marzo de 1998, se celebró el convenio de Cesión de Derechos y Obligaciones a Título Gratuito y Modificatorio del Contrato de Fideicomiso de Administración y Traslativo de Dominio, limitado únicamente al Patrimonio fideicomitido que constituye la reserva territorial existente en el. Municipio de Mexicali, Baja California, que celebran por una parte el Gobierno del estado deBaja California, representado por el Gobernador Constitucional del Estado, Lic. Héctor Terán Terán y por el Secretario General de Gobierno, Lic. Rodolfo Valdez Gutiérrez y por otra el Ayuntamiento de Mexicali, representado por el Presidente Municipal Lic. Eugenio Elorduy Walter y por el Secretario del Ayuntamiento Lic. Bernardo H. Martínez Aguirre; con la intervención del Banco Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Invermexico, Institución Fiduciaria en el Fideicomiso para la Administración y Desarrollo de las Reservas Territoriales del Estado de Baja California (FIADERT), representada por el Lic. Francisco Enrique Postlethwhite Preciado, en su carácter de Delegado Fiduciario Especial de la Institución de Crédito.
Con fecha 18 de diciembre de 1998, se publicó en el Periódico Oficial del Estado, Acuerdo de Cabildo de Mexicali de Sesión Ordinaria No. 115, celebrada el día 03 de febrero de 1998, donde se aprueba la creación del Fideicomiso de la Administración Pública Municipal.
Con fecha 27 de noviembre del 2001, se celebró convenio modificatorio al contrato de fideicomiso que celebran por una parte Banco Santander Mexicano, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander Serfin, División Fiduciaria, y por una segunda parte el XVI Ayuntamiento de Mexicali de Baja California.

b) Principales cambios en su estructura.

De acuerdo al reglamento interior de FIDUM, en lo referente a la Estructura Orgánica, contará con:

I. Dirección
II. Departamento de Administración y Finanzas
III. Departamento Técnico
IV. Departamento de Comercialización

En la administración del Lic. Jaime Rafael Díaz Ochoa, que comprende el periodo de 2001-2004, correspondiente al XVII Ayuntamiento de Mexicali, el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, mantiene su estructura orgánica de la siguiente manera:

I. Dirección
II. Departamento de Administración y Finanzas
III. Departamento de Comercialización
IV. Departamento Técnico

En la administración del XX Ayuntamiento de Mexicali, dirigida por el Lic. Francisco José Pérez Tejada Padilla, que comprende el periodo de 2010-2013, se efectúa una modificación a la estructura orgánica del Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, autorizado mediante la XXIX Sesión Ordinaria del Comité Técnico del FIDUM, de fecha 02 de agosto del 2011, para quedar de la siguiente manera:

I. Dirección
II. Sub Dirección
III. Departamento Técnico
IV. Coordinación de Administración y Finanzas
V. Coordinación de Comercialización
VI. Coordinación de Informática
VII. Coordinación Jurídica

En la administración del C. Lic. Gustavo Sánchez Vázquez, que comprende el periodo 2016-2019, correspondiente al XXII Ayuntamiento de Mexicali, el Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali, efectúa una modificación a su estructura orgánica, autorizado mediante la VI Sesión Ordinaria 2017 del Comité Técnico del FIDUM, de fecha 28 de diciembre de 2017, para quedar de la siguiente manera:

I. Dirección
II. Departamento de Administración y Finanzas
III. Departamento Técnico
IV. Departamento de Comercialización
V. Departamento Jurídico
VI. Coordinación de Informática
VII. Unidad de Transparencia

4. Organización y Objeto Social

a) Objeto social.

Contribuir para que el Municipio de Mexicali avance de forma eficiente y genere desarrollo en un entorno sano y sustentable donde converge una comunidad corresponsable con un gobierno honesto y con verdadera vocación de servicio y se posicione como el Fideicomiso líder en el uso eficiente de sus recursos, que genere impacto social para elevar la calidad de vida de los mexicalenses.

b) Principal actividad.

Administrar en su parte aprovechable los bienes inmuebles fideicomitidos como reserva territorial para continuar con su desarrollo y aprovechamiento, así como para su enajenación a los diversos promotores públicos y privados para la vivienda y desarrollo urbano.

c) Ejercicio fiscal.

El ejercicio Fiscal comprende del 1o de enero al 31 de diciembre de 2023

d) Régimen jurídico.

Ley Federal del Trabajo

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

Este fideicomiso esta constituido ante la SHCP, como "PERSONA MORAL CON FINES NO LUCRATIVOS" por tratarse de una Entidad Paramunicipal, por lo tanto solo esta obligada a realizar retenciones de ISR sobre sueldos y salarios, asi como a honorarios pagados a personas Fisicas.

f) Estructura organizacional básica.

ESTRUCTURA ORGANICA

I. Dirección
II. Departamento Técnico
III. Departamento de Comercialización
IV. Departamento Jurídico
V. Departamento de Administración y Finanzas
VI. Coordinación de Informática; y
VII. Unidad de Transparencia y Acceso a la Información

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

Esta entidad funge como fideicomisario del Fideicomiso 02112203-001 denominado FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI, del Banco Santander (Mexico) SA que es el Fiduciario, y el Ayuntamiento de Mexicali el Fideicomitente.

5. Bases de Preparación de los Estados Financieros

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

b) La normatividad aplicada para el reconocimiento, valuación y revelación de los diferentes rubros de la información financiera, así como las bases de medición utilizadas para la elaboración de los estados financieros; por ejemplo: costo histórico, valor de realización, valor razonable, valor de recuperación o cualquier otro método empleado y los criterios de aplicación de los mismos.

c) Postulados básicos.

1. Sustancia económica
2. Entidad económica
3. Negocio en marcha
4. Devengación contable
5. Asociación de costos y gastos con ingresos
6. Valuación
7. Dualidad económica
8. Consistencia

6. Políticas de Contabilidad Significativas

a) Esta entidad al realizar la venta de un predio se solicita un avaluo ante la Comision Estatal de Avaluos, el cual se toma como referencia para su enajenacion.

7. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario

No aplica

8. Reporte Analítico del Activo

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

Concepto	%
MOBILIARIO Y EQUIPO DE ADMINISTRACIÓN	10
MOBILIARIO Y EQUIPO EDUCACIONAL Y RECREATIVO	10
VEHICULOS Y EQUIPO DE TRANSPORTE	20
MAQUINARIA, OTROS EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	10
EQUIPO DE COMPUTO	33
SOFTWARE	15

9. Fideicomisos, Mandatos y Análogos

Esta entidad funge como fideicomisario del Fideicomiso 02112203-001 denominado FIDEICOMISO PARA EL DESARROLLO URBANO DE MEXICALI, del Banco Santander (Mexico) SA que es el Fiduciario, y el Ayuntamiento de Mexicali el Fideicomitente.

10. Reporte de la Recaudación

a) El ingreso recaudado en su totalidad por esta Entidad es propio y de libre disposicion.

b) Proyección de la recaudación e ingresos en el mediano plazo, ejercicio fisca actual.

LEY DE INGRESOS ESTIMADA	*81,051,686.00*
LEY DE INGRESOS RECAUDADA	*42,941,465.74*
LEY DE INGRESOS POR EJECUTAR	*38,110,220.26*

11. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda

No aplica

12. Calificaciones otorgadas

No aplica

13. Proceso de Mejora

Se informará de:

a) Principales Políticas de control interno.
b) Medidas de desempeño financiero, metas y alcance.

14. Información por Segmentos

No aplica

15. Eventos Posteriores al Cierre

No aplica

16. Partes Relacionadas

No aplica

17. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable

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

GUILLERMO RAFAEL GOMEZ ESCALANTE
DIRECTOR GENERAL

C.P. IDAETH JIMENEZ MARQUEZ
JEFE DEPTO. ADMINISTRACION Y FINANZAS

PRISCILA IBETH RIVERA LEYVA
CONTADOR