

PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Notas a los Estados Financieros
Al 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Ver Guía de Elaboración

Se deberá cumplir con lo siguiente:

A) NOTAS DE GESTION ADMINISTRATIVA:
B) NOTAS DE DESGLOSE
C) NOTAS DE MEMORIA: Cuentas de Orden
Incluir los 16 puntos señalados

1. Autorización e Historia.
2. Panorama Económico y Financiero.
3. Organización y Objeto Social.
4. Bases de Preparación de los Estados Financieros.
5. Políticas de Contabilidad Significativas.
6. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario.
7. Reporte Analítico del Activo.
8. Fideicomisos, Mandatos y Análogos.
9. Reporte de la Recaudación.
10. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda.
11. Calificaciones otorgadas.
12. Proceso de Mejora.
13. Información por Segmentos.
14. Eventos Posteriores al Cierre.
15. Partes Relacionadas.
16. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable

**Sistema Estatal de Evaluación
Notas a los Estados Financieros
PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Al 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(PESOS)**

De acuerdo al título cuarto de la Ley de Contabilidad Gubernamental del Estado de Sonora el cual habla sobre la información financiera gubernamental y la cuenta pública en su capítulo I que es la información financiera gubernamental, en su artículo 36 que dice que los estados financieros deberán sujetarse a criterios de comparación entre otros.

Y cumpliendo con la normatividad del Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) referente a las notas a los estados financieros, para lo cual se da cumplimiento a los artículos 46 y 49 de la Ley General de Contabilidad Gubernamental los cuales hablan sobre el acompañamiento de notas a los estados financieros cuyos rubros así lo requieran teniendo presente los postulados de revelación suficiente relativa con la finalidad, que la información sea de mayor utilidad para los usuarios.

A continuación, se presentan las notas que acompañan a los estados financieros y son:

- A) Notas de gestión administrativa
- B) Notas de desglose
- C) Notas de memoria (cuentas de orden)

A).- NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1.- Introducción

El gobierno del estado de Sonora, compra al gobierno federal 713 hectáreas para impulsar el desarrollo en parte del río Sonora en la ciudad de Hermosillo, Sonora.

2.- Panorama económico y financiero

Este fideicomiso solo ejerce recursos propios al ser el propietario del edificio denominado Centro de Gobierno, del cual renta espacios a Dependencias Federales, Estatales y particulares; con este recurso se cubre tanto el gasto de operación, así como el pago de la deuda derivada del crédito utilizado para la construcción del centro de gobierno.

3.- Autorización e Historia

Operaciones. - Progreso Fideicomiso Promotor Urbano de Sonora, fue creado el 21 de junio de 1991, mediante decreto publicado en el Boletín Oficial del Estado de Sonora el 24 de junio de 1991, bajo la denominación de Fideicomiso Programa Especial de Hermosillo, como una entidad de la Administración Pública Paraestatal y de Garantía. El 24 de abril de 1992, mediante publicación en el Boletín Oficial del Estado el 4 de mayo de 1992, se autorizó modificar su denominación, para quedar como actualmente se conoce, así como ampliar sus finalidades.

El contrato original de fideicomiso fue suscrito por Banamex, S.A. como institución fiduciaria y a partir del 27 de mayo de 1994 se constituye a nombre de BBVA Bancomer, S.A., según consta en escritura pública número 1155, volumen 45, ante la fe del Notario Público 97.

Este Fideicomiso está integrado por BBVA Bancomer S.A. como institución Fiduciaria y el Gobierno del Estado de Sonora como Fideicomitente y Fideicomisario. Su régimen fiscal es de persona moral sin fines de lucro.

Sistema Estatal de Evaluación
Notas a los Estados Financieros
PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Al 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(PESOS)

4.- Organización y objeto social

El objetivo principal de Fideicomiso Progreso es operar como instrumento de carácter público que cumpla con los fines de estrategias dictadas por el Gobierno del Estado de Sonora, a través del Programa estatal de desarrollo. El Gobierno del Estado de Sonora determinará los programas nuevos o procesos que se integran a la estructura de Fideicomiso Progreso.

Actualmente para el cumplimiento de su objeto, Fideicomiso Progreso cuenta con los siguientes Órganos y Unidades administrativas:

- Órganos de Gobierno, integrado por el Comité Técnico y el Director General.
- Unidades Administrativas, actualmente en funciones solo la Gerencia de Administración y Contabilidad.

El Comité Técnico se integra de la siguiente manera:

Presidente:	El Gobernador del Estado
Vicepresidente:	El Consejero Jurídico
Secretario:	Coordinador Ejecutivo de Estudios Legislativos y Reglamentarios del Ejecutivo Estatal.
Tesorero:	Secretario de Hacienda
Vocales:	El Secretario de Infraestructura y Desarrollo y el Secretario de Gobierno.

5.- Bases de Preparación de los Estados Financieros

Bases de presentación de los estados financieros. - Los estados financieros de Fideicomiso Progreso hasta el ejercicio 2007 fueron preparados considerando re-expresión de estados financieros según el Boletín B-10 de las Normas de Información Financiera.

Durante el año 2011, se sustituyó la actualización efectuada según el Boletín B-10 y aplicando las normas contables y postulados básicos, citados en la **Ley General de Contabilidad Gubernamental, las normas específicas de información Financiera Gubernamental emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público** (NEIFG 003-Bienes Nacionales, NEIFG 004-Valor de uso, Depreciación-Revaluación y NEIFGSP 007-Norma de Información Financiera para el Reconocimiento de los efectos de la Inflación) y el **Acuerdo por el que se emiten los Postulados Básicos de Contabilidad del Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC) y sus Principales Reglas de Registro y Valoración del Patrimonio** (Elementos Generales)-páginas 23 y 25, así como las **Consideraciones y Generalidades de la Metodología del**

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) se revaluaron los terrenos y Edificios, utilizando los factores de actualización derivados de los índices nacionales de precio al consumidor, desde las fechas de adquisición hasta el 31 de diciembre de 2012.

- a) **Inversiones Temporales.** - Estas se registran al costo de adquisición, el cual no excede a su valor de mercado. Los intereses devengados se registran conforme se cobran.
- b) **Derechos a Recibir Efectivo.** - El registro de los derechos a recibir efectivo se hace al momento de devengarse el ingreso y expedirse el comprobante correspondiente. El posible quebranto que pudiera existir por la incobrabilidad de una cuenta, el Comité Técnico resuelve en su momento el cancelar la cuenta y reconocerla en resultados o crear la reserva para cuentas incobrables.
- c) **Bienes Inmuebles y Bienes Muebles.** -Se registran al costo de adquisición; en el caso de los bienes adjudicados, se considera el valor asignado por avalúo realizado por un perito autorizado.

**Sistema Estatal de Evaluación
Notas a los Estados Financieros
PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Al 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(PESOS)**

6.- Políticas de contabilidad significativas:

Las principales reglas de registro y valoración del patrimonio (elementos generales), de la CONAC, en su página 17, bajo el título: Consideraciones Adicionales a los valores de los activos y de los pasivos, menciona el inciso b) Cifra reexpresada, y cita los índices de precios para medir los Efectos inflacionarios, etc. En la página 21, bajo el título V. Valor Inicial y Posterior del Activo, Pasivo y Hacienda Pública, presenta las reglas de reconocimiento aplicables a dichos rubros en la página 26, bajo el título Hacienda Pública/Patrimonio, cita el Reconocimiento de los efectos de la inflación y recomienda su actualización mediante el uso del índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

Las reglas específicas del registro y valoración del patrimonio, en sus páginas 20 y 21, inciso D. Reglas específicas de otros eventos, Número 14. Reconocimiento de los efectos de la inflación,

Argumenta que: ...existe una desconexión de la contabilidad inflacionaria, y señala, que, ante el cambio de un entorno inflacionario a uno no inflacionario, no debe reconocerse los efectos de la inflación del período.

Asimismo, considerando que los entes públicos federales, estatales y municipales están en proceso de integración de su inventario a más tardar el 31 de diciembre de 2013 y que las principales Reglas del Registro y Valoración del Patrimonio (Elementos Generales) son obligatorios a más tardar el 31 de diciembre de 2013, no se considera oportuno incluir el reconocimiento de los efectos de la inflación en esta etapa.

Considerando, que el factor de actualización, resultante de comparar los INPC de dic. 2012 de 107.2460 (fecha de los presentes estados financieros) contra Feb. 1994 18.6651 (fecha de adquisición y terminación de los Inmuebles), fue de 5.7458; considerando que Fideicomiso Progreso, tiene un pasivo al 31 de diciembre de 2012 de \$474,467,030, con garantía en los bienes inmuebles hasta el 31 de Dic. 2012, para presentar los valores de los activos fijos y del patrimonio lo más apegado a la realidad.

Se reconoce como un gasto, la depreciación de los bienes muebles e inmuebles.

En octubre 2012, se incorporó en la Contabilidad del Fideicomiso Progreso, el nuevo catálogo de cuentas por recomendación del Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC).

7.- Posición en moneda extranjera y protección por registro cambiario. - No aplica en este fideicomiso.

8.- Reporte analítico del activo se encuentra en la nota 1,2, y 3 de notas de desglose.

9.- Fideicomisos mandatos y análogos No aplica en este fideicomiso.

10- Reporte de recaudación se encuentra en la nota 1 de ingresos de gestión.

11.- Información sobre la deuda y el reporte analítico de la deuda se encuentra en la nota 7 de notas de desglose.

12.- Calificaciones otorgadas. - No aplica en este fideicomiso

13.- Proceso de mejora. - No aplica en este fideicomiso.

14.- Información por segmentos No aplica en este fideicomiso

15.- Eventos posteriores. -No se esperan ajustes a los resultados del 2024.

16.- Partes relacionadas. - No aplica en este fideicomiso.

17.- Responsabilidad sobre la presentación razonable de los estados financieros.

**Sistema Estatal de Evaluación
Notas a los Estados Financieros
PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Al 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(PESOS)**

B).- NOTAS DE DESGLOSE

I.- NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES CON CIFRAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

NOTA NUMERO 1.- INGRESOS DE GESTIÓN

Los ingresos por venta de bienes y servicios por arrendamiento del centro de gobierno fueron:

Cliente	septiembre de 2025	Diciembre 2024
ISSSTE	3,267,880	3,548,688
S.R.E	540,988	933,253
C.N.A	2,748,873	3,938,051
SEMARNAT	814,391	1,041,987
SAT	4,539,807	5,887,825
Secretaria Del Bienestar (SEDESOL)	1,681,244	2,151,097
María Elda Jurado Lozano	51,806	66,000
Poder Judicial Del Estado	2,868,516	2,390,706
José Ramón Munguía Camou	142,374	181,380
Totales	16,655,879	20,138,987

En el ejercicio se obtuvieron participaciones del Gobierno del Estado de Sonora, al 30 de septiembre de 2025 por \$34,802,131 pesos; dicha cantidad se utilizó para el pago por la amortización del crédito del centro de gobierno al Banco del Bajío, el cual lo realiza la Secretaria de Hacienda.

Así mismo se obtuvieron \$1,266,347 pesos por concepto de productos financieros.

Los egresos al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024 fueron de la siguiente manera.

Concepto	septiembre de 2025	Diciembre 2024
Servicios personales	2,611,158	3,529,825
Materiales y suministros	42,837	72,072
Servicios generales	2,244,899	2,353,337
Transferencias y asignaciones	8,918,299	10,000,000
Gastos financieros	15,071,760	28,801,104
Depreciaciones	2,793,526	3,715,602
Otros gastos	0	915,564
Total de egresos	31,682,479	49,387,504

El importe de \$10,000,000 Y \$8,918,299 pesos en transferencias y asignaciones, corresponde a recurso transferido en el ejercicio 2024 y 2025, respectivamente, a la Administración del Centro de Gobierno a través de la Secretaría de Hacienda, para mantenimiento de elevadores y aires acondicionados. Los importes de \$15,071,760.00 y 28,801,104.00 pesos de gastos financieros se integran por comisiones y honorarios financieros cobrados por el fiduciario y en su mayor parte al pago del interés de la deuda pública.

Sistema Estatal de Evaluación
Notas a los Estados Financieros
PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Al 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(PESOS)

II.- NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON CIFRAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

NOTA NUMERO 1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024, el efectivo e inversiones temporales se encontraban de la siguiente manera:

Concepto	septiembre de 2025	Diciembre 2024
Caja		
Fondo fijo de caja	3,000	1,299
Cuenta de cheques		
Bbva Bancomer 0132762889	46,198	155,715
Bbva Bancomer 0151480294	15,125	62,597
Bbva Bancomer 24421 efectivo	97	36
Inversiones en valores		
Bbva Bancomer 24421-0	19,350,433	19,837,825
Total	19,414,853	20,057,472

NOTA NUMERO 2.- DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO Y EQUIVALENTES Y BIENES O SERVICIOS A RECIBIR

La integración de este rubro al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024 se presenta a continuación:

Concepto	septiembre de 2025	Diciembre 2024
Clientes	10,483,034	6,236,913
Deudores diversos	414	0
Total	10,483,448	6,236,913

El saldo de la cuenta de clientes por arrendamiento de espacios del centro de gobierno al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024, se integra como sigue:

Cliente	septiembre de 2025	Diciembre 2024	Días venc	Obs
ISSSTE	2,527,160	343,040	180	En gestión cobranza
S.R.E.	1,703,340	1,075,794	390	En gestión cobranza
Comisión Nacional Del Agua	380,678	746,252	30	En gestión cobranza
SEMARNAT	734,761	604,352	210	En gestión cobranza
SAT	1,186,236	569,156	30	En gestión cobranza
SEDESOL / Sria Bienestar	3,710,027	2,898,319	510	En gestión cobranza
GOBIERNO DEL ESTADO	240,831	0	30	En gestión cobranza
Total	10,483,033	6,236,913		

En el periodo que se informa, se realizó reunión de trabajo con las delegaciones federales SRE y Secretaría del Bienestar para el pago de los adeudos que presentan, obteniendo promesa de pago para el mes de octubre 2025.

Sistema Estatal de Evaluación
Notas a los Estados Financieros
PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Al 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(PESOS)

NOTA NUMERO 3.- ACTIVO NO CIRCULANTE

El saldo de esta cuenta se integra como sigue al 30 de septiembre de 2025

Concepto	Monto original	Re expresión / adq	neto
Terreno edificios	18,189,603	84,786,474	102,976,077
Edificio	81,300,347	982,177,888	1,063,478,235
Edificio en comodato	140,072,612	0	140,072,612
Equipo de oficina	9,856	43,946	53,802
Equipo de computo	4,890	41,630	46,520
Equipo eléctrico	294,001	0	294,001
Extinguidores	2,400	0	2,400
Total	239,873,715	1,067,039,544	1,306,922,910
Menos	Depn acum	Depn del periodo	Depn del ejercicio
Depreciación edificio	117,602,765	2,767,051	120,369,816
Depreciación equipo de oficina	4,914	4,125	9,039
Depreciación equipo de computo	12,876	11,145	24,021
Depreciación equipo Eléctrico	151,900	11,025	162,925
Depreciación extinguidores	780	180	960
Total	117,773,235	2,793,526	120,566,761
Total neto			1,186,356,149

Depreciación del tercer trimestre 2025

Al 30 de septiembre de 2025, la depreciación acumulada ascendió a \$2,793,526.00

La depreciación es en línea recta y sus porcentajes anuales son los siguientes:

Edificios	1.67%
Equipo de oficina	10%
Equipo de cómputo	30%
Equipo de refrigeración	10%
Equipo eléctrico	5%

El activo mayor que es el edificio denominado centro de gobierno se inauguró el año de 1994 y a la fecha se encuentra funcionando en buenas condiciones.

NOTA NUMERO 4.- CUENTAS POR PAGAR A CORTO PLAZO

IMPUESTOS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024, el saldo de dicha cuenta se encuentra integrada de la siguiente manera:

Concepto	septiembre de 2025	Diciembre 2024	Venc
I.S.R.	64,657	55,721	30 días
Retención ISR 10% honorarios	2,653	6,982	30 días
Retención IVA	2,953	5,597	30 días
IVA por pagar	123,419	289,222	30 días
IVA pendiente de pagar	1,602,874	1,017,102	30 días
ISSSTESON	42,639	9,755	30 días
Total	1,839,195	1,384,379	

Sistema Estatal de Evaluación
Notas a los Estados Financieros
PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Al 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(PESOS)

Los saldos de impuestos y retenciones son factibles de pagar oportunamente. El saldo de IVA pendiente de pagar corresponde al impuesto de facturas de arrendamiento pendiente de liquidar por parte de las dependencias federales.

NOTA NUMERO 5.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Documentos por pagar a largo plazo

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024, el saldo de dicha cuenta se encuentra integrada de la siguiente manera:

Concepto	septiembre de 2025	Diciembre 2024
Crédito Banco del Bajío	162,937,964	212,909,477
Provisión laboral	915,564	915,564
Total	163,853,528	213,825,041

Con fecha 26 de junio de 2008 se firmó convenio modificatorio al contrato de apertura de crédito simple y reestructura de pasivos celebrado con Banco del Bajío s.a. con una tasa de interés de 0.80 puntos adicionados a la tasa de interés interbancario de equilibrio y vencimientos mensuales de capital más intereses, a partir del 25 de julio de 2012, **siendo el último de ellos el 25 de junio de 2028**. Como obligado solidario y avalista se encuentra el gobierno del estado de sonora. Es decir, quedan menos de 5 años de pago y el gobierno del estado tendrá un activo de \$1,306,526,924.

Al 31 de diciembre del 2024, se presentó en la **cuenta de provisión para contingencias a largo plazo** un saldo de \$915,564.00 pesos por obligaciones, derivado del movimiento de plazas en el fideicomiso, por la jubilación de personal de la administración anterior, se actualizó para quedar en dicho importe.

III.- NOTAS AL ESTADO DE VARIACIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA/PATRIMONIO CON CIFRAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

NOTA NUMERO 1.- PATRIMONIO

Al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre del 2024, el saldo de dicha cuenta se encuentra integrada de la siguiente manera:

Concepto	septiembre de 2025	Diciembre 2024
Patrimonio contribuido	566,922,766	566,922,766
Remanentes acumulados	433,200,334	388,215,005
Remanente del ejercicio	37,232,531	44,985,329
Total	1,037,355,631	1,000,123,100

El patrimonio se integra por los derechos sobre los bienes muebles e inmuebles y recursos que le son transferidos por el Gobierno Estatal.

Los recursos que modifican el patrimonio son recursos propios por el arrendamiento del edificio centro de gobierno.

Sistema Estatal de Evaluación
Notas a los Estados Financieros
PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Al 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(PESOS)

IV.- NOTAS AL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Análisis de efectivo y equivalentes

Concepto	septiembre de 2025	Diciembre 2024
Efectivo en bancos - tesorería	61,420	218,348
Caja	3,000	1,299
Inversiones temporales (hasta 3 meses)	19,350,433	19,837,825
Total de efectivo y equivalentes	19,414,853	20,057,472

La conciliación de flujos de efectivo netos de las actividades de operación y la cuenta de ahorros y desahorros antes de las partidas extraordinarias, presenta la siguiente información.

Concepto	2025	2024
Resultados del ejercicio ahorro/desahorro	37,232,531	44,985,329
Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo:		
Depreciación	2,793,526	3,715,601
Amortización	49,971,513	43,015,189
Incrementos en las provisiones	0	-1,157,146
Incremento en inversiones producido por revaluación	3,441,336	268,496
Ganancia/pérdida en venta de bienes muebles, inmuebles e intangibles	0	0
Transferencias	-8,918,299	-10,000,000
Incremento en cuentas por cobrar	4,246,120	-2,030,928
Disminución cuentas por pagar	-337,197	-139,339
Flujos Netos de Efectivo de las Actividades de Operación	51,196,999	76,261,069

La conciliación de ingresos presupuestarios y contables se presenta de la siguiente manera:

Total de ingresos presupuestarios	68,915,010
Más ingresos contables no presupuestarios	0
Menos ingresos presupuestarios no contables (IVA ingresos)	0
Total de ingresos contables	68,915,010

La conciliación de egresos presupuestarios y contables se presenta de la siguiente manera:

Total de Egresos Presupuestarios	65,656,812
Menos Egresos Presupuestarios No Contables	36,810,696
Amortización de la Deuda Pública	36,767,859
Mobiliario y equipo de administración	0
Materiales y suministros	42,837
Más Gastos Contables No Presupuestarios	2,836,363
Estimaciones, Depreciaciones, Deterioros, Obsolescencia y Amortizaciones	2,793,526
Materiales y suministros	42,837
Total de Gasto Contable	31,682,479

Sistema Estatal de Evaluación
Notas a los Estados Financieros
PROGRESO FIDEICOMISO PROMOTOR URBANO DE SONORA
Al 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2025
(PESOS)

C).- NOTAS DE MEMORIA

**NOTA NUMERO 1
CUENTAS DE ORDEN**

Estimación de ingresos 2025: \$66,722,623.00

Concepto	al 30 de septiembre de 2025
Ingresos estimados	21,139,788
Ingresos modificados	71,325,429
Ingresos por ejecutar	23,550,207
Ingresos devengados	68,915,010
Ingresos recaudados	64,591,956

Presupuesto de egresos 2025: \$66,722,569.00

Concepto	al 30 de septiembre de 2025
Presupuesto de egresos aprobado	21,139,734
Presupuesto de egresos por ejercer	24,757,787
Modificaciones al presupuesto de egresos	69,274,865
Presupuesto de egresos comprometido	65,656,812
Presupuesto de egresos devengado	65,656,812
Presupuesto de egresos pagado	65,656,812

Bajo protesta de decir verdad declaro que los estados financieros y sus notas, al 30 de septiembre de 2025, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor.


C.P. HIRAM EDUARDO BURROLA ARAQUE

Hermosillo Sonora a 10 de octubre de 2025