Fondo Nacional de Fomento al Turismo
Fideicomiso del Gobierno Federal en Nacional Financiera, S.N.C.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras en pesos)

A) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

1. Autorización e Historia

a) Fecha de creación del ente público.

El Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) es un Fideicomiso creado mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1974 y formalizado mediante contrato de fideicomiso el 29 de marzo del mismo año, actuando como fideicomitente el Gobierno Federal y como institución fiduciaria Nacional Financiera, S.N.C. (NAFIN) quien tiene las facultades para la administración y vigilancia de los bienes fideicomitidos. Para tal efecto, el Gobierno Federal aportó las obligaciones y derechos que componen el patrimonio de los fideicomisos Fondo de Promoción de Infraestructura Turística y Fondo de Garantía y Fomento al Turismo.

b) Principales cambios en su estructura.

Con fecha 30 de junio de 2000, se modificó el contrato de fideicomiso del FONATUR, en virtud de que diversas disposiciones legales y administrativas han sido expedidas o reformadas con posterioridad a la celebración del contrato y sus anteriores convenios modificatorios, reformando todas las cláusulas del mismo.

2. Panorama Económico y Financiero

FONATUR es el eje estratégico para el desarrollo de la inversión turística sustentable en México, contribuyendo a la mejora e igualdad social y a la competitividad del Sector Turístico. Busca concretar proyectos de inversiones sustentables en el Sector Turístico, orientados a mejorar la calidad de vida de la población, a la generación de empleos y al pleno desarrollo de su personal en un ambiente libre de discriminación e igualdad entre hombres y mujeres.

En sus 50 años de operación, el Fondo Nacional de Fomento al Turismo ha acumulado una amplia experiencia en materia de planeación turística; es por ello que, a través de este Programa, asesora a gobiernos estatales y municipales para la planeación turística de regiones y sitios con potencial, así como para apoyar destinos turísticos que requieran un nuevo impulso.

Así, FONATUR elabora programas de desarrollo turístico con un enfoque integral y visión de largo plazo, con el propósito de promover y fomentar el desarrollo turístico nacional.

Respecto a la situación financiera, los resultados de la Entidad han presentado variaciones constantes. Durante el ejercicio 2022 se obtuvo una utilidad de $3,677,678,299, para el ejercicio 2023 se obtuvo una utilidad de $18,535,909,714 y

al término de la administración anterior del ejercicio 2024 se tuvo una pérdida de $183,616,077. En la actual administración, al cierre del ejercicio 2025 se tuvo una pérdida de $625,769,456. Al cierre de septiembre de 2026 se registró una pérdida de $1,770,982.

Durante la administración del periodo correspondiente de (2019-2024) FONATUR tuvo a su cargo la elaboración del Proyecto Presidencial Tren Maya, catalogado como el más importante del sexenio y se trata de un proyecto orientado a incrementar la derrama económica del turismo en la península de Yucatán, crear empleos, impulsar el desarrollo sostenible y proteger el medio ambiente entre otros.

Con fecha 18 de mayo de 2023, se publicó en el DOF el Decreto por el que la construcción, funcionamiento, mantenimiento, operación, infraestructura, los espacios, bienes de interés público, ejecución y administración de la infraestructura de transportes, de servicios y polos de desarrollo para el bienestar y equipo tanto del Tren Maya como del Corredor Interoceánico del Istmo de Tehuantepec, así como los aeropuertos que se indican, son de seguridad nacional y de interés público, en tal virtud, es necesaria la entrega de los bienes muebles, inmuebles, tangibles e intangibles, recursos materiales y financieros, así como derechos y obligaciones relacionados con el Proyecto Tren Maya, que formen parte del patrimonio del FONATUR y de Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. en favor de Tren Maya, S.A. de C.V. En tal sentido, con la finalidad de dar cumplimiento a dicho ordenamiento jurídico, el 31 de agosto de 2023 se expidió el Decreto por el que FONATUR y Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. realicen la entrega del Proyecto Tren Maya a Tren Maya, S.A. de C.V., a fin de que se encuentre en condiciones de construir, operar, explotar y prestar el servicio público de transporte ferroviario de carga y de pasajeros y servicios auxiliares, incluyendo los subtramos efectivamente concluidos y los que se encuentren en proceso, y la totalidad de los bienes muebles, inmuebles, tangibles, intangibles, recursos presupuestarios, materiales, financieros, así como derechos y obligaciones que fueron adquiridos para el desarrollo del Proyecto Tren Maya, mediante los procedimientos jurídicos y administrativos que correspondan, conforme a las disposiciones normativas aplicables, las establecidas en dicho Decreto y los lineamientos que al efecto se expidan. El 1 de marzo de 2024 se publicó en el DOF un nuevo Decreto que abroga el publicado el 31 de agosto de 2023 y establece nuevas disposiciones para la entrega del Proyecto Tren Maya, indicando, entre otros, que la entrega deberá realizarse a más tardar el 12 de septiembre de 2024.

El 21 de septiembre de 2023 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el "Acuerdo por el que se emiten los lineamientos para la entrega del proyecto Tren Maya, que realizó el FONATUR y Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. a Tren Maya, S.A. de C.V."

Por lo anterior y de conformidad con lo señalado en el marco del proceso de entrega-recepción, suscrito el 12 de septiembre de 2024, que tuvo por objeto el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el "DECRETO" y toda vez que las entidades de mérito llevaron las acciones inherentes del Proyecto Tren Maya, posteriores a las mencionadas, mismas que derivaron en registros contables en el periodo del 13 de septiembre al 31 de diciembre de 2024; lo anterior en atención y cumplimiento a lo establecido en las cláusulas correspondientes de los convenios de cesión de Derechos y Obligaciones, así como al "ACUERDO" publicado el 30 de septiembre de 2024.

Por lo mencionado en los párrafos anteriores, las partes acordaron complementar la entrega de los registros contables de los activos relacionados con el proyecto Tren Maya y sus soportes documentales (pólizas y auxiliares), en el marco del proceso de entrega recepción del Proyecto Tren Maya, según Acta de Entrega-Recepción parcial complementaria de fecha 28 de febrero de 2025, por lo que FONATUR llevó a cabo la desincorporación de los registros contables correspondientes, relacionados con el Proyecto Tren Maya con corte al 31 de diciembre de 2024, por un importe de $444,632,173,962.

De manera adicional, FONATUR realizó una desincorporación de los registros contables correspondientes a liquidaciones de obra, mismos que fueron registrados durante el periodo de 2025 en el rubro de obra en proceso relacionados con el Proyecto Tren Maya, por un importe total de $515,569,564.

3. Organización y Objeto Social

a) Objeto social.

Su finalidad es participar en la programación, fomento y desarrollo del turismo, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley General de Turismo, la Ley de Planeación y las normas, prioridades y políticas que determine el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Turismo.

b) Principal actividad.

- Elaborar estudios y proyectos que permitan identificar las áreas territoriales y de servicios susceptibles de ser explotadas en proyectos productivos y de inversión en materia turística.

- Crear y consolidar centros turísticos conforme a los planes maestros de desarrollo, en los que habrá de considerarse los diseños urbanos y arquitectónicos de la zona, preservando el equilibrio ecológico y garantizando la comercialización de los servicios turísticos, en congruencia con el desarrollo económico y social de la región.

- Ejecutar obras de infraestructura y urbanización, y realizar edificaciones e instalaciones en centros de desarrollo turístico, que permitan la oferta de servicios turísticos, tomando en cuenta las necesidades de las personas con discapacidad.

- Promover la creación de nuevos desarrollos turísticos en aquellos lugares que, por sus características naturales y culturales, representan un potencial turístico.

- Adquirir, fraccionar, vender, arrendar, administrar y, en general, realizar cualquier tipo de enajenación de bienes muebles e inmuebles que contribuyan al fomento sustentable del turismo.

- Participar con los sectores público, social y privado en la constitución, fomento, desarrollo y operación de fideicomisos o empresas dedicadas a la actividad turística, cualquiera que sea su naturaleza jurídica.

- Realizar la promoción y publicidad de sus actividades.

- Adquirir valores emitidos para el fomento al turismo por instituciones del sistema financiero o por empresas dedicadas a la actividad turística.

- Gestionar y obtener todo tipo de financiamiento que requiera para lograr su objeto otorgando las garantías necesarias.

- Operar con los valores derivados de su cartera.

- Descontar títulos provenientes de créditos otorgados por actividades relacionadas con el turismo.

- Garantizar frente a terceros las obligaciones derivadas de los préstamos que otorguen para la inversión en actividades turísticas.

- Garantizar la amortización de capital y el pago de intereses de obligaciones o valores que se emitan con intervención de instituciones del sistema financiero, con el propósito de destinar al fomento del turismo los recursos que de ellos obtenga.

- Vender, ceder y traspasar derechos derivados de créditos otorgados.

c) Ejercicio Fiscal

FONATUR cuenta con presupuesto aprobado de $1,559,322,630 el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de noviembre de 2025 y se enfoca principalmente al desarrollo de actividades relacionadas con el Fomento a la Inversión del cual se han ejercido $ 1,438,556,371 siendo su principal destino los capítulos 1000, 2000, 3000, 4000, 5000 y 6000 canalizado principalmente a cubrir gasto operativo y de inversión.

d) Régimen Jurídico

FONATUR es un Fideicomiso Público que fue creado bajo la Ley General de Turismo y es considerado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como una Entidad Paraestatal Federal del ramo de turismo y su coordinadora sectorial es la Secretaría de Turismo.

Órgano supervisor:

Mediante oficio No. 122-2/24826/08 del 1º de septiembre de 2008, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores dio a conocer que a partir del 15 de agosto de ese mismo año, deja de supervisar al FONATUR, toda vez que se publicó en el Diario Oficial de la Federación la relación de Fideicomisos Públicos que forman parte del Sistema Financiero Mexicano, de conformidad con lo establecido en el artículo 3º de la Ley de Instituciones de Crédito, en la que FONATUR no quedó incluido, en virtud de que sus operaciones de crédito representaron menos del cincuenta por ciento de los activos totales promedio durante el ejercicio fiscal inmediato anterior a la fecha de determinación a que se refiere el artículo 134 Bis de la Ley de

Instituciones de Crédito.

e) Consideraciones Fiscales

FONATUR de conformidad con sus finalidades, le aplica el Título III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, por lo que no es sujeto del Impuesto sobre la Renta; estando obligado a la retención y entero del ISR sobre honorarios, arrendamientos, pagos al extranjero; así como retenciones del Impuesto al Valor Agregado por honorarios, arrendamientos, fletes y pagos a personas físicas con actividad empresarial por la prestación de servicios o la adquisición de bienes, así como a exigir documentación que reúna requisitos fiscales cuando haga pagos a terceros y estén obligados a ello en los términos de Ley.

Asimismo, es sujeto del pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

f) Estructura Organizacional

Al 30 de septiembre de 2026, la Entidad cuenta con un inventario de 347 plazas, integradas por 211 de mando y 136 operativos de confianza mismas que se encuentran registradas ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno.

g) Fideicomisos, mandatos y análogos

Esta información se detalla en la nota de gestión administrativa número 8.

4. Bases de preparación de los Estados Financieros

a) Formulación de los estados financieros - Los estados financieros adjuntos fueron preparados cumpliendo con las disposiciones en materia de información financiera establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental, en los Postulados Básicos de Contabilidad Gubernamental, en las Normas Generales y Específicas de Información Financiera Gubernamental para el Sector Paraestatal emitidas por la Unidad de Contabilidad Gubernamental e Informes sobre la Gestión Pública (UCG) de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) que le han sido autorizadas al FONATUR y para ser utilizados en la formulación de la Cuenta de la Hacienda Pública Federal.

El cierre contable presupuestario fue elaborado con base en la norma de información financiera gubernamental NIFGG SP 01 "Control Presupuestario de los Ingresos y Gastos" vigente, la cual menciona que: "Las operaciones relacionadas con los ingresos que al 31 de diciembre no se hayan cobrado, deberán permanecer registradas en las cuentas 1.1.2.4 Ingresos por Recuperar a Corto Plazo y 2.1.5.9. Otros Pasivos Diferidos a Corto Plazo, para en el siguiente ejercicio afectar los resultados procedentes y cancelar el pasivo diferido que corresponda con su incidencia presupuestaria" y "Las operaciones relacionadas con los egresos que al final del ejercicio representen un pasivo circulante, deberán cancelar todos los registros contables y presupuestarios derivados de las operaciones que se clasifiquen como pasivo circulante y registrar la(s) operación (es) únicamente en cuentas contables de activo y de pasivo para su aplicación con el presupuesto del año en que se pague.

b) **Normatividad aplicada -** La Entidad realiza el registro de sus operaciones contables y presupuestarias, considerando las mejores prácticas contables de acuerdo con lo señalado en la Ley General de Contabilidad Gubernamental. La contabilización de las transacciones de gasto se hará conforme a la fecha de su realización, independientemente de la de su pago, y la del ingreso se registrará cuando exista jurídicamente el derecho de cobro.

c) **Postulados básicos -** Son los elementos fundamentales que configuran el Sistema de Contabilidad Gubernamental (SCG), teniendo incidencia en la identificación, el análisis, la interpretación, la captación, el procesamiento y el reconocimiento de las transformaciones, transacciones y otros eventos que afectan el Ente público. Los postulados sustentan de manera técnica el registro de las operaciones, la elaboración y presentación de estados financieros; basados en su razonamiento, eficiencia demostrada, respaldo en legislación especializada y aplicación de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, con la finalidad de uniformar los métodos, procedimientos y prácticas contables.

d) **Normatividad supletoria -** De acuerdo con lo señalado en el oficio 309-A-II-014/2014 de fecha 2 de enero de 2014 emitido por la Dirección General Adjunta de Normatividad Contable de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la supletoriedad aplicable al Marco Conceptual de Contabilidad Gubernamental y la normatividad que de este se derive, a partir del ejercicio 2013 y las operaciones de ejercicios posteriores será:

- La Normatividad emitida por las unidades administrativas o instancias competentes en materia de Contabilidad Gubernamental;

- Las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP) emitidas por El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (International Public Sector Accounting Standards Board, de la Federación Internacional de Contadores (International Federation of Accountants);

- Las Normas de Información Financiera del Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF).

5. Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas contables seguidas por el FONATUR, se resumen como sigue:

Las principales políticas contables del FONATUR seguidas en la preparación de estos estados financieros cumplen con las Normas de Información Financiera Gubernamentales (NIFG) para organismos públicos emitidos por la SHCP, su preparación requiere que la administración del FONATUR efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

La administración del FONATUR, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados, fueron los adecuados en las circunstancias.

a) **Reconocimiento de los efectos de la inflación** - Los estados financieros que se acompañan fueron preparados sobre la base de costo histórico, por lo que no se dio efecto a las disposiciones normativas relativas al reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera, de acuerdo a la "NORMA DE INFORMACIÓN FINANCIERA GUBERNAMENTAL GENERAL PARA EL SECTOR PARAESTATAL NIFGG SP 04 REEXPRESIÓN", debido a que existe un entorno económico no inflacionario; sin embargo, los activos y pasivos no monetarios y el capital contable incluyen los efectos de reexpresión reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2007.

Unidad Monetaria de los estados financieros - Los estados financieros y notas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.

b) **Operaciones en el extranjero.**
No hay información que revelar.

c) **Inversión en compañías asociadas -** Las acciones de compañías asociadas se presentan valuadas con base en el método de participación.

Las variaciones en el capital contable de las compañías asociadas que no corresponden al resultado del ejercicio se reconocen dentro del patrimonio.

Adicionalmente, a partir del año 2000 la Administración del FONATUR decidió ajustar, a su valor neto de recuperación estimado algunas de sus inversiones, en virtud de la intención de enajenar su participación accionaria.

Por lo anterior la Entidad no Consolida Estados Financieros.

d) **Inventarios de terrenos y costo de ventas** – El inventario de terreno se valúa conforme a la siguiente clasificación:

i. **Inventario de terrenos disponibles para venta y en proceso de urbanización** – Al costo de adquisición o expropiación se le adiciona el costo de construcción, determinado con base en las obras efectuadas por contratistas y los gastos de administración de los proyectos, estudios económicos, de mercado y de diseño más otros gastos relacionados con estas obras.

Los lotes considerados como disponibles para venta son aquellos que ya fueron dados de alta conforme al procedimiento establecido por el Manual Único Sustantivo vigente y que están bajo la competencia de la Dirección de Comercialización para las acciones conducentes para su publicación y venta.

Los lotes considerados en proceso de urbanización son aquellos que requieren ser dotados de servicios de infraestructura.

ii. **Inventario de terrenos en breña** – Al costo de adquisición o expropiación, se considera a este tipo de terrenos como susceptibles de comercialización sujetos a la realización de obras de urbanización que

permitan dotarlos de los servicios básicos.

iii. **San Quintín** – Al costo de adquisición, se considera a este tipo de terrenos como susceptibles de comercialización sujetos a la realización de obras de urbanización que permitan dotarlos de los servicios básicos, los cuales se encuentran en el municipio de Ensenada en el estado de Baja California.

iv. **Costo de ventas** – El costo de ventas se calcula considerando el valor total de la inversión en los terrenos, que es la suma de la inversión para aplicación directa, la parte proporcional de gastos indirectos.

Los factores de beneficio representan el valor agregado que las obras ejecutadas proporcionan a cada uno de los lotes que conforman el desarrollo turístico e implican el porcentaje del costo total de las obras, incluyendo indirectos, que se debe aplicar a cada lote.

Para determinar los factores de beneficio FONATUR tiene la política de prorratear el valor de estos terrenos entre la superficie total aprovechable de los desarrollos, para considerar en el costo de los terrenos susceptibles de comercializar.

e) **Beneficios a empleados** – Derivado de las modificaciones a la relación laboral que se llevó a cabo en el FONATUR en el ejercicio 2008, los beneficios a los empleados por terminación y retiro se clasifican de acuerdo con los contratos colectivos de los empleados como sigue:

Esquema laboral anterior – El pasivo por primas de antigüedad, obligaciones por fallecimiento, así como las obligaciones bajo el plan de retiro que el FONATUR tiene establecido se reconocen como costo durante los años de servicios del personal y se han cubierto parcialmente mediante un fondo en fideicomiso irrevocable administrado por Nacional Financiera, S.N.C. La reserva correspondiente se incrementó con base en cálculos preparados por actuarios independientes para cubrir el pasivo por este concepto.

Esquema laboral actual – El pasivo por primas de antigüedad e indemnizaciones por terminación de la relación laboral se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales. Las pensiones son pagadas por el Instituto Mexicano del Seguro Social.

El registro de los beneficios a empleados se realiza de acuerdo con la Norma de Información Financiera Gubernamental General (NIFGG SP 05) "Obligaciones Laborales" y conforme a lo señalado en la guía número 33 del Manual de Contabilidad Gubernamental para el Sector Paraestatal Federal vigente.

Dicho reconocimiento considera lo siguiente:

1) Beneficios directos a corto plazo
2) Beneficios directos a largo plazo

3) Beneficios por terminación
4) Beneficios post-empleo (antes beneficios al retiro)

- Los beneficios de Prima de Antigüedad y la indemnización por despido por terminación de la relación laboral se consideran como beneficios post empleo, ya sin separación de beneficios al retiro y terminación.

- Para el efecto del reconocimiento contable de los beneficios post-empleo, se deberá reconocer el déficit o superávit derivado del pasivo contraído con respecto a los activos que se tengan constituidos en respaldo de las obligaciones, a través del concepto denominado Pasivo /(Activo) Neto por Beneficios Definidos.

- Se introduce el concepto de Remediciones que sustituye a lo que anteriormente correspondía a las pérdidas y/o ganancias del ejercicio; estas remediciones se conocerán en la cuenta de capital denominada Otro Resultado Integral (ORI) y se reciclarán en el resultado del ejercicio siguiente con base en la Vida Laboral Remanente Promedio (VLRP) sin considerar la banda de fluctuación que se utilizaba anteriormente.

f) **Provisiones** – El FONATUR reconoce provisiones cuando por eventos pasados se genera una obligación que probablemente resultará en la utilización de recursos económicos, siempre que se pueda estimar razonablemente el monto de la obligación.

g) **Reservas.**
No hay información que revelar.

h) **Cambios Contables** - La Entidad al 30 de septiembre de 2026 no ha tenido modificaciones en sus procedimientos contables, conforme al instructivo de manejo de cuentas y la guía contabilizadora.

i) **Reclasificaciones.**
No hay información que revelar.

j) **Depuración y cancelación de saldos** – Al cierre de septiembre de 2026 se reconocieron en el patrimonio generado de ejercicios anteriores un importe de **$ 72,597,851**, de los cuales **$134,708** pertenecen a gastos de empleados del ejercicio 2025 que se encontraban pendientes de comprobación, los cuales fueron comprobados en septiembre de 2026; **$ 9,006** derivan de una reclasificación originada por la cancelación de provisiones de descuentos pendientes al personal por $6,966 y descuentos de FONACOT por $2,040; **$79,292,700** corresponden al registro por la depreciación pendiente de ejercicios anteriores de cinco cárcamos (en el estado de Guerrero) y dos muelles (en el estado de Sinaloa) por los importes de $16,398,985 y $62,893,715 respectivamente; **$ (8,253,577)** originado por un ajuste de auditoría respecto a la valuación de las inversiones en acciones, a través del método de participación del ejercicio 2025, adicional se reconocieron **$1,415,014** derivado del registro de la reserva de anticipos a contratistas por obras públicas, debido a que este adeudo viene de ejercicios anteriores; así mismo, al cierre del ejercicio 2025 se ha reconocido un importe total de **$15,251,020** derivado de la cancelación de operaciones de venta, de las cuales

dos se encontraban en la cuenta de intereses devengados no cobrados, mismos que habían sido registrados durante el periodo de 2016 a 2019 por un importe total de $ 2,331,401, adicional una operación por $14,632,339 proveniente de una venta formalizada en 2012 y cancelada en 2025, la cual estaba registrada en la cartera de terrenos a largo plazo, así como la devolución de un cheque por $(2,000,572) que había quedado como garantía en 2024 el cual había sido registrado como un gasto, ya que de origen fue un gasto por comprobar, adicional se realizó la depuración de la cuenta de IVA pagado y se reconoció un importe de $ 287,852.

k) Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo en caja y bancos – El efectivo en caja y bancos en moneda nacional se expresa a su valor nominal y las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio comunicado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que coincide con el publicado por el Banco de México al cierre del ejercicio.

Inversiones temporales - Son aquellos títulos que se invierten en valores gubernamentales sujetos a las siguientes condiciones:

a. Sólo podrán actuar como reportadores en las operaciones respectivas.
b. Las contrapartes deberán cumplir con las calificaciones AAA de tres calificadoras.
c. En caso de que el FONATUR tenga contratada una institución financiera como custodio de sus disponibilidades financieras, éstas deberán informar a esa institución financiera todas las operaciones de reporto el mismo día en que las realicen. En el caso de reportos con plazos mayores a tres días la custodia de valores gubernamentales objeto de la operación deberá quedar a cargo de la institución financiera que actúe como custodio.

l) Derechos a recibir y reconocimiento de ingresos

i. **Clientes por venta de terrenos** – Son las cuentas por cobrar por venta de terrenos a plazos de cinco y hasta diez años los cuales generan intereses a tasas variables sobre saldos insolutos con base en la TIIE para operaciones en moneda nacional y la tasa LIBOR para operaciones formalizadas en dólares. Los intereses devengados pendientes de cobro se registran dentro de la cuenta de deudores por venta de terrenos.

Las ventas de terrenos se condicionan en la mayoría de los casos a la terminación de la construcción en un período que no exceda de tres años, de acuerdo a una clasificación por usos, superficies y por desarrollos. En caso de incumplimiento, el FONATUR aplica las penas convencionales establecidas en el contrato.

El precio mínimo de venta de los terrenos es determinado con base en avalúos practicados por las Sociedades Nacionales de Crédito y por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

ii. **Clientes por venta de inversiones** – Los deudores por venta de inversiones representan cuentas por cobrar a plazos variables autorizados por el Comité Técnico en cada operación en particular.

Los ingresos por venta de terrenos e inversiones se reconocen en el ejercicio en que se formaliza la operación.

iii. **Créditos refaccionarios y directos** – Los créditos otorgados a personas físicas y morales del sector turismo, los que se pueden financiar al 80% y 100%, y descontarse con instituciones bancarias del país. Estos créditos se otorgaban a plazos de acuerdo con la capacidad del proyecto sin exceder de 12 años e incluían tres años de gracia; sin embargo, para empresas en las cuales el FONATUR tiene participación accionaria, este plazo puede ampliarse. Las tasas de interés son variables; para los créditos en moneda nacional se determinan con base en la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), determinada por el Banco de México, y en el caso de créditos en moneda extranjera se fijan partiendo de la tasa LIBOR. Actualmente este tipo de créditos no se están otorgando.

Los intereses ganados por el otorgamiento de créditos se reconocen en el ejercicio en que se devengan. Los intereses devengados pendientes de cobro se registran dentro del rubro de cartera de crédito.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 FONATUR no otorgó créditos, asimismo el 100% de los créditos se encuentran reservados.

iv. **Estimación para cuentas incobrables** – Esta estimación se determina con base en la política "Reserva para cuentas incobrables", la cual consiste en calificar los adeudos con base en factores de riesgo y asignar calificaciones, los siguientes son factores de riesgo para créditos y otras cuentas por cobrar:

- Pago o amortización de préstamos o créditos.
- Manejo de cuentas corrientes.
- Análisis de la situación financiera
- Administración de la empresa
- Mercado
- Situación de las garantías
- Situación laboral
- Entorno desfavorable

Dependiendo de los análisis cualitativos y cuantitativos como sigue:

- A- Mínimo 0%
- B- Medio 30%
- C- Alto 60%
- D- Jurídico 100%

v. **Préstamos a jubilados** – Los préstamos a jubilados de la estructura anterior se otorgan considerando la remuneración y antigüedad de cada uno de estos.

Sus principales características se presentan a continuación:

Plazo	Años de plazo	Destino	Tasa de interés anual
Corto	Dos	Personal	No causan interés
Mediano	Seis	Bienes muebles	Del 4% al 7%
Largo	Veinte	Bienes inmuebles	Del 4% al 10%

Para el personal de la nueva estructura no se otorgan estos tipos de préstamos.

vi. **Venta de bienes inmuebles y prestación de servicios** – El FONATUR reconoce en el estado de resultados los derechos exigibles derivados de las ventas al transferir los riesgos y beneficios del inventario, lo cual ocurre regularmente al momento de formalizar la operación, esto difiere de los ingresos por prestación de servicios, los cuales se registran en el ingreso hasta el momento en que se cobran, de conformidad con la (NIFGG SP 01) "Control Presupuestario de los Ingresos y Gastos" que se menciona en las bases de preparación.

Los ingresos y las cuentas por cobrar se registran netos de estimaciones para devoluciones y cuentas de cobro dudoso, respectivamente.

m) **Derechos a recibir bienes o servicios** – Los anticipos otorgados a proveedores y contratistas se clasifican como derechos a recibir, en tanto los riesgos y beneficios no sean transferidos al FONATUR y/o se hayan recibido los bienes, servicios o beneficios.

n) **Bienes inmuebles, infraestructura, construcciones en proceso y bienes muebles** – Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los valores de los bienes inmuebles, infraestructura, construcciones en proceso y bienes muebles incluyen los saldos iniciales actualizados hasta el 31 de diciembre de 2007, netos de bajas del ejercicio, más las compras efectuadas con posterioridad, valuadas estas al costo de adquisición.

Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan a los resultados del ejercicio conforme se incurren; las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan.

o) **Inversiones en superestructura turística** – Son aquellos bienes inmuebles con un destino turístico, comprendiendo Instalaciones Hoteleras, Campos de Golf, Casas de Visitas, Centros Comerciales, entre otros, de los que FONATUR sea legítimo propietario o poseedor del inmueble.

Referente al Campo de Golf Litibú:

El Comité Técnico de FONATUR en la Séptima Sesión Extraordinaria del 01 de noviembre de 2021, aprobó el Contrato de operación, administración y

explotación comercial del Campo de Golf Litibú con la empresa Inmobiliaria Ned, S.A. de C.V., (El Operador) en donde se acordó, de entre otras condiciones las siguientes:

- Firma del contrato: 3 de noviembre de 2021.
- Vigencia: 25 años a partir de entrega del campo.
- Entrega del campo: El 7 diciembre 2021.
- Ingresos mensuales: contraprestación derivada de la venta de green fees, cuotas de mantenimiento por membresías, alimentos y bebidas y renta de salones para eventos o cualquier área del campo).

El 14 de diciembre de 2022, el Operador promovió un juicio ordinario mercantil contra el FONATUR y el 20 de febrero de 2023, FONATUR contestó la demanda.

El 10 de abril de 2023, el FONATUR contrademandó al Operador mediante el juicio ordinario mercantil, actualmente se encuentran en proceso de culminación ambos juicios.

Durante el periodo de enero a septiembre de 2026 el operador transfirió al FONATUR la cantidad de $3,409,555 por el pago de la contraprestación correspondiente.

Referente al Campo de Golf Palma Real:

El Comité Técnico del FONATUR aprobó el 21 de diciembre de 2021 el contrato de operación, administración y explotación comercial dentro del Campo de Golf Palma Real con la empresa Administradora Mac, S.A. de C.V., (El Operador), en donde se acordó, de entre otras condiciones, las siguientes:

- Firma del contrato: 23 de diciembre de 2021.
- Vigencia: 25 años a partir de entrega del campo.
- Entrega del campo: 1 de marzo de 2022.
- Ingresos mensuales: contraprestación de los ingresos brutos (Green free, alimentos y bebidas y renta de salones para eventos o cualquier área del campo).

El 14 de febrero de 2024, el Operador promovió juicio ordinario mercantil contra el FONATUR y el 4 de julio de 2024, este último contestó la demanda, actualmente el predio se encuentra en materia de la litis. Con fecha 02 de enero de 2026 se dictó sentencia definitiva dentro del referido procedimiento; no obstante, el Operador interpuso recurso de apelación el día 28 de enero de 2026.

Durante el periodo de enero a septiembre de 2026, el Operador informó que la contraprestación a favor de FONATUR, fue depositada en la cuenta bancaria condicionada conforme a la Cláusula Quinta del Contrato de Operación, ascendió a la cantidad de $ 2,667,061.

Referente al Campo de Golf Tangolunda:

Los costos y gastos de mantenimiento y conservación del Campo de Golf Tangolunda están a cargo de Producciones Especializadas, S.A. de C.V. y son registrados por esta última, los gastos de propiedad son realizados por el FONATUR tales como, el impuesto predial, concesiones y seguros.

Cabe señalar, que el FONATUR en marzo de 2001, reconoció en su información financiera el valor de las superestructuras turísticas por medio de avalúos y el 19 de agosto de 2022 se actualizó el valor comercial del Campo mediante el Avalúo expedido por el INDAABIN por un monto de $ 421,950,809.

El 04 de octubre de 2022 el FONATUR fue emplazado por el Operador a un juicio en la vía ordinaria mercantil.

El 14 de abril de 2023 el Operador promovió juicio de Amparo indirecto dentro de las actuaciones del juicio ordinario mercantil a fin de que no se le requiera a la moral información contable hasta en tanto se conozca la ejecutoria que en su momento se dicte en el juicio de amparo indirecto 430/2023.

El 26 de febrero y 04 de marzo de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se declara Área Natural Protegida con categoría de Parque Nacional, el sitio de Tangolunda, en el cual quedan prohibidas entre otras, las siguientes actividades:

> *"...I.- Arrojar, verter o descargar cualquier tipo de desechos orgánicos, residuos sólidos o líquidos o cualquier otro tipo de contaminante, tales como insecticidas, fungicidas y pesticidas entre otros, al suelo o en cualquier clase de cauce, vaso o acuífero...*
>
> *V.- Realizar actividades de golf..."*

El 11 de marzo de 2024, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) emitió 2 órdenes de inspección una en materia de impacto ambiental y zona federal marítimo terrestre y la otra en materia de inspección y vigilancia forestal, en las cuales se detectaron diversas irregularidades en materia de impacto ambiental y forestal, imponiendo como medida la clausura total temporal del campo.

El 18 de abril de 2024, la PROFEPA realizó el levantamiento de los sellos de la clausura en las diversas puertas del Campo de Golf, toda vez que la sociedad Producciones Especializadas interpuso demanda de Amparo contra dicha clausura, solicitando la suspensión de esta. En este sentido por Resolutivo del incidente de suspensión de 22 de marzo de 2024, dictada dentro del Juicio de Amparo 121/2024, el Juez Séptimo de Distrito en el Estado de Oaxaca, con residencia en Salina Cruz, otorgó la suspensión definitiva para efecto de llevar a cabo el levantamiento de la medida de seguridad impuesta consistente en la Clausura Temporal Total del Predio, por lo que se determinó que el levantamiento de la medida de seguridad y el retiro de los sellos se ordenó exclusivamente con el objeto de que Producciones Especializadas pueda dar mantenimiento para garantizar la supervivencia de la flora, fauna y que la misma

es únicamente con la finalidad de mantener vivo el ecosistema que actualmente se encuentra en el predio materia de la Litis.

Durante el periodo de enero a septiembre de 2026 el Campo de Golf Tangolunda permaneció sin operación, debido a que se encuentra en proceso litigioso y fue declarado Área Natural Protegida (ANP).

Referente al Club de Golf de Acapulco:

El 31 de marzo de 2025, se suscribió el Convenio de Cesión de Derechos y Obligaciones a Título Oneroso respecto del Club de Golf de Acapulco, celebrado entre el FONATUR y la Asociación Civil denominada "Club de Golf de Acapulco, A.C.".

En este sentido, el 22 de abril de 2025, se suscribió el acta de la entrega física, jurídica, administrativa y provisional respecto del Club de Golf de Acapulco, que realizó la SHCP por conducto del INDAABIN a favor del FONATUR, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad Federal bajo el Folio Real 26077/12 con fecha 14 de mayo de 2025; asimismo, el 30 de mayo de 2025, se suscribió el acta para hacer constar el cierre de las acciones de la entrega física y administrativa del Club de Golf de Acapulco al FONATUR.

Derivado de lo anterior, a partir del 30 de mayo de 2025, el FONATUR inició a operar el campo; por lo que, comenzó a percibir ingresos por la prestación de diversos servicios.

El 20 de agosto de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el ACUERDO por el que se destina al Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR), entidad de la Administración Pública Paraestatal, el inmueble federal denominado Club Deportivo de Acapulco (Centro Deportivo de Acapulco), con superficie de 200,664.44 metros cuadrados, ubicado en Calle Ejido Icacos (Polígono A) sin número, Código Postal 39580, Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, con Registro Federal Inmobiliario número 12-19549-7.

Durante el período de enero a septiembre de 2026, FONATUR recibió la cantidad de $826,472 por la operación del campo.

Referente al Hotel Desert Inn Loreto:

El 9 de diciembre de 2021 en cumplimiento al acuerdo autorizado en la tercera sesión extraordinaria 2021 del Consejo de Administración de Fonatur Solar, S.A. de C.V. así como la Décima cuarta sesión extraordinaria del 2021 autorizada por el Consejo de Administración de Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V, se autorizó llevar a cabo la operación de venta del Hotel a un tercero.

El 22 de julio de 2022, Fonatur Solar, S.A. de C.V. y Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. propietarias del Hotel firmaron contrato de compraventa y entrega – recepción del inmueble por un monto de $31,964,887.

El 20 de septiembre de 2024, mediante escritura pública No. 22,965 en el

Municipio de Comondú, Estado de Baja California Sur, el Notario Público No. 16 formalizó el Contrato de Compraventa realizado entre Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., Fonatur Solar, S.A. de C.V. y la sociedad denominada Baja Link Hotel and Resort, S.R.L. de C.V.

El 29 de octubre de 2024, derivado de la venta antes indicada, el FONATUR, recibió el traspaso de las utilidades generadas de dicha venta por un monto de $17,046,491.

El proceso de la distribución de las utilidades derivadas de la venta del Hotel Desert Inn Loreto ya se concluyó, por lo que en lo subsecuente ya no se informará este rubro.

Hotel Quinta Real Oaxaca

El Comité Técnico de Fonatur aprobó el 26 de enero de 2017 el Contrato de Prestación de Servicios de Operación, Administración y Asistencia Técnica Hotelera 0104/17 al inmueble conocido como ExConvento de Santa Catalina de Siena, por el periodo comprendido del 01 de abril de 2017 al 31 de diciembre de 2021.

El 26 de noviembre de 2021 se firmó un Convenio Modificatorio al Contrato de Prestación de Servicios de Operación, Administración y Asistencia Técnica Hotelera 0104/17, en el que se modificó la Clausula Tercera "VIGENCIA DEL CONTRATO", ampliando la vigencia a partir del 1° de abril de 2017 al 31 de marzo de 2022.

El 01 de abril de 2022, se firmó un nuevo contrato de prestación de Servicios de Operación, Administración y Asistencia Técnica Hotelera 026/2022, entre FONATUR y Hoteles Camino Real, S.A. de C.V., dicho contrato estipula una vigencia del 1 de abril de 2022 al 31 de diciembre de 2026.

El 15 de febrero de 2023 se firmó un convenio conciliatorio de adenda, mediante el cual se modificó la Cláusula Segunda del contrato, a fin de que los pagos al Operador por concepto de honorarios se registraran con cargo a la operación del Hotel.

El 30 de agosto de 2024 se firmó el Convenio de Terminación Anticipada del Contrato de Prestación de Servicios de Operación, Administración y Asistencia Técnica Hotelera número 026/2022 conforme a lo autorizado por el Comité Técnico Acuerdo número CTF/SE-09-24/05.

El 01 de septiembre del 2024 se firmó el Contrato de operación, administración y explotación comercial dentro del Exconvento Santa Catalina de Siena con la empresa Hoteles Camino Real, S.A. de C.V. bajo la marca Quinta Real (La Operadora), en donde se acordó lo siguiente:

- Firma del contrato: 01 de septiembre de 2024.
- Vigencia: 6 años del 01 de septiembre de 2024 al 31 de agosto de 2030.
- Ingresos mensuales: contraprestación de los ingresos totales obtenidos por la operación del Hotel.

Durante el periodo de enero a septiembre de 2026 el FONATUR recibió la cantidad de $46,277,242 por concepto de contraprestación.

En lo referente a los resultados de operación del hotel, en el periodo de enero a septiembre de 2026 la operadora reportó haber obtenido ingresos totales por $98,807,189.

RV PARK Palma Linda y Paradero de Autobuses "Las Garzas"

El FONATUR obtuvo por unidad de negocio $ 990,172 de ingresos correspondientes al periodo de enero a septiembre de 2026, correspondientes a RV PARK Palma Linda por $ 718,996 y Paradero de Autobuses "Las Garzas" por $271,177.

Concerniente a esta unidad de negocio, se tiene a bien indicar que la administración directa pasó a ser de FONATUR a partir del 1 de febrero de 2025, es por ello, que se encuentra en una etapa inicial de operación y en la actualidad se están reevaluando nuevas estrategias comerciales y operativas que permitan optimizar su aprovechamiento.

p) **Otras inversiones -** Se presentan a su valor de aportación; representan el valor de las inversiones realizadas en diversas regiones de México para promover el desarrollo de proyectos turísticos con la concurrencia de inversionistas gubernamentales y privados, tanto nacionales como extranjeros, que se comprometan a participar en la creación de infraestructura turística. Cuando los proyectos son concluidos, los montos correspondientes se aplican como se muestra a continuación:

   i. Inversiones en compañías: Cuando se obtenga como resultado de una coinversión, mediante la creación de una empresa.

   ii. Inversión en fideicomisos: Cuando se obtengan como resultado de una coinversión, mediante la creación de un fideicomiso.

   iii. Patrimonio: En el caso de que el proyecto sea donado al Gobierno Federal, Estatal o Municipal.

   iv. Resultados: Por las inversiones no recuperables, cuando se suspenda o cancele la realización del proyecto por no ser viable.

   v. Venta: Por comercialización a un tercero.

q) **Obras entregadas a entidades gubernamentales -** El FONATUR realiza diversas obras que dan servicio a los desarrollos turísticos y que son susceptibles de entregarse al Gobierno Federal, Estatal o Municipal a su valor actualizado, calculado como se menciona en el inciso d) de esta nota. El monto de las obras realizadas por este concepto, básicamente por "Obras de cabeza", se aplica directamente al patrimonio.

6. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario

Los activos y pasivos monetarios en divisas se expresan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre. Las diferencias cambiarias derivadas de las fluctuaciones en el tipo de cambio entre la fecha en que se concertaron las

transacciones y la de su liquidación o valuación a la fecha del estado de situación financiera, se registran en los resultados.

Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros fueron como sigue:

Dólar estadounidense:	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Compra	$ 18.0710	$ 17.9528
Venta	18.0710	17.9528
Publicado por el Banco de México (base de valuación)	18.0710	17.9528

Al 30 de septiembre de 2026 la posición monetaria en moneda extranjera es:

Activo:	Importe USD	Tipo de Cambio	Importe
Otras cuentas por cobrar	14,039,577	18.0710	$ 253,709,196
Cartera vencida	10,673,721	18.0710	192,884,812
Total	**24,713,298**		**$ 446,594,008**
Posición larga	**24,713,298**		**$ 446,594,008**

Al 31 de diciembre de 2025 la posición monetaria en moneda extranjera es:

Activo:	Importe USD	Tipo de Cambio	Importe
Otras cuentas por cobrar	14,039,577	17.9528	$ 252,049,718
Cartera vencida	10,673,721	17.9528	191,623,178
Total	**24,713,298**		**$ 443,672,896**
Posición larga	**24,713,298**		**$ 443,672,896**

7. Reporte Analítico del Activo

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

La vida útil estimada de los activos se presenta de la siguiente manera:

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Edificios	20 Años	20 años
Maquinaria y equipo	10 Años	10 años
Equipo de transporte	4 Años	4 años
Mobiliario y equipo de oficina	10 Años	10 años
Equipo de cómputo	3.3 Años	3.3 años

La determinación de la depreciación de los Bienes Muebles e Inmuebles se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles de los activos estimadas por el FONATUR, considerando las siguientes tasas anuales:

	%
Edificios	5%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de transporte	25%
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de cómputo	30%

b) Cambios en el porcentaje de depreciación y amortización y en el valor de los activos ocasionado por deterioro.
No hay información que revelar.

c) Los gastos capitalizados ascienden a $ 621,866 y $ 2,011,310, al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 respectivamente. Dichos gastos indirectos se desglosan en Desarrollo de Activos Fijos, Comercialización, Desarrollo de Terrenos y Delegaciones y se detalla a continuación:

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Inventario Disponible para la Venta	$ 563,658	$ 1,627,934
Inventario Proceso de Urbanización	58,208	9,159
Activos Fijos en Proceso	-	374,217
Total	**$ 621,866**	**$ 2,011,310**

d) Riesgos por tipo de cambio o tipo de interés de las inversiones financieras.
No hay información que revelar.

e) Valor en el ejercicio de los bienes construidos por la entidad.
No hay información que revelar.

f) Otras circunstancias de carácter significativo:

El 13 de junio de 2013 en la Quinta sesión Extraordinaria del Comité Técnico del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, se autorizó a FONATUR constituirse como fiador de las obligaciones de pago de Fonatur Constructora, S. A. de C. V., exigibles en la vía judicial, respecto de adeudos generados al 31 de diciembre de 2012, para que posteriormente mediante convenio judicial se efectúe la dación en pago con inmuebles propiedad de FONATUR (clasificados como no estratégicos) a favor de cada acreedor hasta por el importe exigible, por lo que desde 2015 el inventario de terrenos se vio disminuido por 13 de estas operaciones.

g) Desmantelamiento de activos, procedimientos implicaciones, efectos contables.
No hay información que revelar.

h) Administración de activos.
No hay información que revelar.

Principales variaciones en el Activo:

ACTIVO CIRCULANTE	Variación	%
Bancos (1)	(54,847,513)	(97)
Inversiones Temporales (Hasta 3 Meses) (2)	124,444,239	26
Anticipos a proveedores y Gastos Pagados por anticipado (3)	25,174,125	7
Inventario de terrenos (4)	3,965,344,728	190
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo (5)	(26,624,004)	(32)
Construcciones en Proceso en Bienes de Dominio Público (6)	(4,036,794,997)	(79)
Construcciones en Proceso en Bienes Propios (7)	(38,987,044)	(3)
Depreciación acumulada Bienes Inmuebles e Infraestructura (8)	99,813,819	3

(1) La disminución corresponde principalmente al pago que se realizó por una orden Jurídica derivado de un juicio mercantil a favor de INMOBILIARIA TEMALCAB, S.A. de C.V.
(2) El incremento es principalmente por depósitos recibidos por concepto de venta de terrenos e inversiones, dichos recursos fueron depositados en la cuenta de inversiones.
(3) El incremento se debe principalmente por el pago de gastos anticipados por los conceptos de seguros de bienes patrimoniales, de auto y de fianzas, entre otros.
(4) El aumento se debe a los traspasos realizados entre el rubro de construcciones en proceso en bienes de dominio público al inventario de terrenos que se registraron en el sistema SAP, derivado de la solicitud de movimientos solicitados por la Gerencia de Control Patrimonial.
(5) El decremento se debe principalmente a la reclasificación de las cuentas por cobrar a Largo Plazo de las ventas de terreno a crédito a corto plazo, específicamente en Bahías de Huatulco, Oaxaca, registradas por la Gerencia de Tesorería.
(6) La disminución se debe a los traspasos realizados entre el rubro de construcciones en proceso bienes de dominio público al inventario de terrenos que se registraron en el sistema SAP, derivado de la solicitud de movimientos solicitados por la Gerencia de Control Patrimonial.
(7) El decremento se debe a los traspasos realizados entre el rubro de construcciones en proceso bienes de dominio público al inventario de terrenos que se registraron en el sistema SAP, derivado de la solicitud de movimientos solicitados por la Gerencia de Control Patrimonial.
(8) El aumento corresponde al registro de la depreciación del periodo del mes junio, la cual contempla la depreciación pendiente de 5 cárcamos y dos muelles.

8. Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos

Fideicomiso Barrancas del Cobre – Con el propósito de impulsar el desarrollo turístico en el norte de México, el FONATUR, en coordinación con la Secretaría de Turismo y el Gobierno del Estado de Chihuahua, promovió el proyecto del **corredor Creel – Divisadero, denominado Barrancas del Cobre**, para lo cual con fecha 13 de febrero de 1997 se firmó un contrato de fideicomiso entre FONATUR y el Gobierno estatal, quienes fungieron como fideicomitentes y fideicomisarios, y fiduciaria al Banco Santander S.A., Institución de Banca Múltiple como Fiduciaria.

De acuerdo con las actas de las sesiones ordinarias del Comité Técnico hasta el año 2002, las aportaciones realizadas por FONATUR al fideicomiso fueron las siguientes:

- En la Séptima Sesión Ordinaria del 28 de junio del 2000, se acordó destinar $39,620,846 para ampliar la capacidad eléctrica en El Divisadero y $36,230,981 para obras de electrificación en Creel, sumando un total de $75,851,827 en infraestructura eléctrica.
  En esa misma sesión y con base en los acuerdos 12 y 13, se asignaron $37,201,526 para estudios y proyectos técnicos.
  Asimismo, se autorizó un monto de $20,500,000 para adquirir la reserva territorial en Divisadero, actualizada posteriormente, el 11 de junio de 2003, a $35,979,983 (acuerdo 6, Primera Sesión Extraordinaria).
  También se destinaron $28,000,000 a la construcción de la carretera Creel–San Rafael.
- Conforme al acuerdo 7 de esa misma sesión, se aprobaron $312,051 para cubrir honorarios y gastos de administración del ejercicio 2000.
- En la Octava Sesión Ordinaria del 30 de mayo del 2001, se aprobaron $4,629,225 para el sistema de abastecimiento de agua potable en el poblado Creel.
- Durante la Décima Sesión Ordinaria, celebrada el 15 de marzo del 2002, se autorizó el pago de $142,370 por honorarios, auditoría externa y gastos administrativos.
- En la Primera Sesión Extraordinaria del 11 de junio de 2003, se destinaron $250,000 para gastos de operación correspondientes a ese año.
- En la sesión del 11 de marzo de 2004, se aprobaron $138,000 para gastos administrativos de 2004, y $9,324,432 para integrar terrenos, obras, estudios y otros conceptos al patrimonio del fideicomiso.
- Finalmente, en la Segunda Sesión Extraordinaria del 24 de agosto de 2005, se asignaron $100,000 para cubrir diversos gastos como honorarios, impuesto predial, grabación de audio y video, así como papelería.

En fecha 15 de marzo de 2002 se celebró el Convenio Modificatorio del Contrato de Fideicomiso Barrancas del Cobre, por medio del cual se modificaron las Declaraciones como las Cláusulas Segunda, Quinta, Sexta, Séptima, Décima, Décima Segunda y Décima Tercera.

El 01 de diciembre de 2017 se llevó a cabo la Primera Sesión del Comité Técnico del fideicomiso, donde se acordó:

- Solicitar al Gobierno de Chihuahua los resultados de la auditoría financiera para definir el monto a integrar al patrimonio.
- Autorizar a FONATUR la contratación de un despacho especializado para validar la documentación relativa a las inversiones efectuadas.
- Instruir al Gobierno estatal a presentar ante SECTUR el proyecto ejecutivo y esquema conceptual del acceso al parque, como parte del proceso de asignación de recursos.
- Solicitar un nuevo avalúo de la reserva de 147 hectáreas, con miras a su capitalización.

El 2 de septiembre de 2021 se realizó, de manera virtual por motivo de la pandemia de COVID-19, la Primera Sesión Ordinaria del Comité Técnico correspondiente a ese año. En dicha reunión se tomaron los siguientes acuerdos:

1. Presentar el flujo de efectivo con el saldo a integrar al patrimonio del fideicomiso para su análisis en la siguiente sesión.
2. Reportar el avance sobre la aprobación en el Congreso local de la constitución de la empresa estatal que administrará el Parque Aventura Barrancas del Cobre, así como evaluar posibles operadores.
3. Someter a revisión las bases de operación del parque en la próxima sesión.
4. Actualizar las aportaciones del Gobierno estatal y el valor del terreno aportado por FONATUR conforme al valor neto de reposición.
5. Requerir al Gobierno del Estado un informe detallado de rendición de cuentas.
6. Solicitar evidencia del progreso de los proyectos de la Plaza Comercial y el Camino de Acceso al parque, para ser presentada ante el Comité Técnico.

Entre el FONATUR y el Gobierno del Estado de Chihuahua, se han estado programando mesas de trabajo con objeto de realizar el proyecto de carpeta de la próxima Sesión Ordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso; asimismo, se ha mantenido comunicación con la Fiduciaria con objeto de actualizar la información del Fideicomiso en el sistema del Banco Santander, S.A.

Fideicomiso Costa Capomo - Con objeto de crear un desarrollo turístico de primer orden que tuviera una combinación, entre otros, de servicios de alojamiento turísticos, condominales, residenciales, actividades comerciales, actividades deportivas y marina, FONATUR, Mota-Engil Turismo, S.A. de C.V., "MET" y CIBanco, S.A, Institución de Banca Múltiple desarrollaron planes y proyectos ubicados en el municipio de Compostela, Nayarit, para lo cual con fecha de 8 de junio de 2015 se firmó el contrato de fideicomiso CIB/2289.

FONATUR realizó aportaciones al Fideicomiso por 5 terrenos de la zona de Capomo, el lote POLIG de la sección anexo cuevitas, Fracción Norte del Predio Boca de Becerros y sección Boca de los Naranjos, Lote FRAC-1 sección Boca de Becerros y Lote FRAC-B sección Boca de Becerros, por lo que el FONATUR tendría derecho a recibir una contraprestación de los ingresos por ventas de cada metro cuadrado de superficie enajenada dentro del proyecto.

Con base en la autorización del Comité Técnico de FONATUR en su Sexta Sesión Extraordinaria de 2025 celebrada el 31 de marzo de 2025 y a la Octava Sesión, del Comité Técnico del Fideicomiso CIB/2289 celebrada el 11 de abril de 2025; se celebró el Tercer Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, con el objeto de actualizar las condiciones jurídicas, administrativas y técnicas del proyecto, atendiendo sus necesidades vigentes y favoreciendo el cumplimiento de sus fines y objetivos.

Derivado de dicha modificación, el FONATUR autorizó la liberación de la Unidad Privativa UP-138, con una superficie de 63.38 ha, al haberse acreditado el cumplimiento de las condiciones suspensivas establecidas en el citado Convenio.

Por otra parte, los proyectos de Convenio de Cesión de Derechos Fideicomisarios y Convenio de Obligaciones vinculados con el Fideicomiso se encuentran en proceso de revisión, validación y aprobación por las partes involucradas a fin de estar en posibilidad de someterlos a las aprobaciones respectivas.

FONATUR ha recibido depósitos correspondientes al 12% de pagos realizados por promesas de compraventa y por los cuales se reconocen en el pasivo como ingresos cobrados por adelantado, junto con el remanente de los anticipos del 15% de la cantidad mínima garantizada, el saldo de estos anticipos al 30 de septiembre de 2026 es de

$977,902,812.

Fideicomiso Promotora Xcaret Lote 5B - Durante el ejercicio presupuestal 2025 se atendió un escrito presentado por Promotora Xcaret, S.A.P.I. de C.V., mediante el cual propuso la actualización de las condiciones económicas relativas al Lote 5B ubicado en la Zona Hotelera de Cancún, Quintana Roo, respecto del cual cuenta con derechos de uso y aprovechamiento derivados de un contrato de Fideicomiso.

La empresa planteó como alternativas de solución la compra del inmueble por debajo del valor determinado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) o, en su caso, la actualización de la renta en un porcentaje inferior al establecido en el Dictamen de Justipreciación de Renta vigente, argumentando limitaciones de uso de suelo y condiciones normativas del predio.

Al respecto, el FONATUR emitió respuesta formal, en la que, con fundamento en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley General de Turismo y la normatividad interna aplicable, se determinó la inviabilidad jurídica de las propuestas formuladas, al no ser posible enajenar bienes inmuebles ni fijar rentas por debajo de los valores determinados por el INDAABIN, ni suscribir actos que contravengan el marco legal vigente.

Con dicha respuesta se dio cumplimiento a las obligaciones institucionales de FONATUR, otorgando certeza jurídica a los instrumentos bajo su administración y salvaguardando el patrimonio federal.

Se encuentra en elaboración y revisión por parte del Fiduciario, FONATUR y Promotora Xcaret, el Convenio de Extinción del Fideicomiso para restitución de la posesión del Lote 5-B.

9. **Reporte de la Recaudación**
   FONATUR no es una entidad recaudadora, por lo tanto, no tiene información que revelar.

10. **Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda.**
    No hay información que revelar.

11. **Calificaciones otorgadas.**
    No hay información que revelar.

12. **Proceso de Mejora**

    Con fecha 12 de julio de 2010 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Acuerdo por el que se emiten las Disposiciones en Materia de Control Interno y se expide el Manual Administrativo de Aplicación General en Materia de Control Interno", (última reforma publicada en DOF 7 de julio de 2011). A través del referido Acuerdo y el respectivo Manual, se establecen las disposiciones mediante las cuales se regula la implementación, actualización, supervisión, seguimiento, control y vigilancia del Sistema de Control Interno Institucional en las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, por lo que es de aplicación obligatoria para el FONATUR.

En apego al numeral 14 de dichas Disposiciones, las principales normas generales de control interno o políticas son: ambiente de control, administración de riesgos, control interno y supervisión y mejora continua. El programa anual de control interno y administración de riesgos lo aprueba el Comité Técnico, y se le da seguimiento trimestral en las sesiones ordinarias del mismo.

Entre otras actividades, se promueve que el personal del FONATUR conozca la misión, visión y metas institucionales; así como cumplir con el programa anual de capacitación.

13. Información por Segmentos.

No hay información que revelar.

14. Eventos Posteriores al Cierre

A la fecha de la emisión del informe no existen eventos posteriores que pudieran tener algún efecto en la información financiera.

15. Partes Relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas efectuadas en el curso normal de sus operaciones fueron como sigue:

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V.		
Gastos por servicios de operación	$ -	$ 2,201,374
Ingresos cobrados por recuperación de gastos	15,691	-
Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V.		
Gastos por servicios integrales	$ 173,095,681	$ 420,001,869
Ingresos por prestación de servicios	446,378	-
Ingresos cobrados por recuperación de gastos	-	1,598,778

Los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 son:

Por cobrar:	**Septiembre 2026**	**Diciembre 2025**
Fonatur Constructora, S.A. de C.V.	$ 133,417,506	$ 133,417,506
Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V.	26,339,006	26,339,006
Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V.	236,000,000	236,517,798
	$ 395,756,512	**$ 396,274,310**
Fonatur Constructora, S.A. de C.V.		
Dación en pago	52,128,774	52,128,774
	$ 447,885,286	**$ 448,403,084**

Anticipos otorgados:	**Septiembre 2026**	**Diciembre 2025**
Fonatur Constructora, S.A. de C.V.	$ 5,750	$ 5,750
Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V.	364,724,165	364,724,165
	$ 364,729,915	**$ 364,729,915**

Por pagar:	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Fonatur Constructora, S.A. de C.V.	$ 18,433	$ 18,433
Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V.	631,748	24,873
	$ 650,181	**$ 43,306**

Ingresos no cobrados:	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Fonatur Constructora, S.A. de C.V.	$ 115,161,758	$ 115,161,758
Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V.	2,301,791	2,301,791
Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V.	-	446,378
	$ 117,463,549	**$ 117,909,927**

16. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable
Esta información se detalla en la parte final de las notas a los estados financieros.

b) NOTAS DE DESGLOSE

I) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

A) INGRESOS DE GESTIÓN

Los Ingresos de Gestión están integrados principalmente por ventas de terrenos, ingresos por sorteo de terrenos, ingresos por prestación de servicios y otros ingresos por recuperación de gastos, los saldos al 30 de septiembre de 2026 y 2025 son los siguientes:

	Septiembre 2026	Septiembre 2025
Ingresos de Gestión	$ 406,939,052	$ 436,754,468
	$ 406,939,052	**$ 436,754,468**

Ingresos por Venta de Terrenos

El ingreso por venta de terrenos al 30 de septiembre de 2026 y 2025 es de $ 52,221,533 y $226,405,652 respectivamente, su integración es como sigue:

	Septiembre 2026		Septiembre 2025	
	Superficie m^2	Importe	Superficie m^2	Importe
San José del Cabo	-	$ -	5,343	$ 27,376,040
Nopoló	2,772	4,453,276	4,234	5,728,128
Huatulco	10,474	43,650,719	60,685	162,835,817
Loreto	923	1,638,582	7,965	16,126,766
Ixtapa	857	2,478,956	6,436	14,338,901
Total	**15,026**	**$ 52,221,533**	**84,633**	**$ 226,405,652**

Las principales variaciones corresponden a que durante el periodo de 2025 se vendió una mayor superficie de terrenos que en 2026; siendo en Huatulco, Oaxaca, Nopoló y Loreto en Baja California Sur, donde se vendió mayor superficie en 2026; comparado con las ventas de 2025 que se registraron en mayor proporción en Huatulco, Oaxaca, Loreto en Baja California Sur e Ixtapa Gro.

Ingresos por Venta de Inmuebles (Inversiones)

El ingreso por Venta de inmuebles (inversiones) al 30 de septiembre de 2026 es de $194,483,005, durante 2025 no se obtuvieron ingresos por este concepto y su integración es como sigue:

	Septiembre 2026	
	Superficie m^2	Importe
Cancún	3,705	$ 194,483,005
Total	**3,705**	**$ 194,483,005**

Las principales variaciones corresponden a que durante 2026 se realizó la venta de un estacionamiento en Cancún Quintana Roo a favor de Desarrollo Náutico Integral S.A.P.I. de C.V.; sin embargo, durante 2025 no hubo venta de inmuebles (inversiones).

Ingresos por Prestación de Servicios

El ingreso por prestación de servicios al 30 de septiembre de 2026 y 2025 es de $ 134,514,780 y $ 142,213,691 respectivamente, su integración es como sigue:

	Septiembre 2026	Septiembre 2025
Ingresos por arrendamientos	$ 139,034	$ 44,954
Ingresos de campos de golf	4,900,933	6,798,751
Ingresos de sanitarios	-	41,750
Ingresos RV Park	1,178,724	1,049,697
Ingresos de Hotel Quinta Real Oaxaca	128,296,089	134,278,539
	$ 134,514,780	**$ 142,213,691**

Otros Ingresos por Recuperación de Gastos

El ingreso por recuperación de gastos al 30 de septiembre de 2026 y 2025 es de $ 25,719,734 y $ 68,135,125 respectivamente, su integración es como sigue:

	Septiembre 2026	Septiembre 2025
Penalizaciones en incumplimiento de contratos	$ 2,244,365	$ 26,999,193
Ingresos recuperación gastos compartidos	607,961	5,339,146
Ingresos cobranza diversa	22,867,408	35,796,786
	$ 25,719,734	**$ 68,135,125**

B) PARTICIPACIONES, APORTACIONES, CONVENIOS, INCENTIVOS DERIVADOS DE LA COLABORACIÓN FISCAL, FONDOS DISTINTOS DE APORTACIONES, TRANSFERENCIAS, ASIGNACIONES, SUBSIDIOS Y SUBVENCIONES, Y PENSIONES Y JUBILACIONES.

Al 30 de septiembre de 2026 y 2025, se integran de la siguiente manera:

Septiembre 2026	Septiembre 2025
$ 1,058,390,770	$ 539,520,747
$ 1,058,390,770	**$ 539,520,747**

El rubro de Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras ayudas, tuvieron algunas variaciones, respecto a las Transferencias aumentaron principalmente por la inversión para el proyecto del Centro Turístico Sustentable Compostela en Nayarit y por recursos recibidos para el fomento del turismo comunitario en el estado de Michoacán y en menor proporción por comprobación de gastos ppor pagos de impuesto predial; asimismo, incrementó las aportaciones para Obra Pública no Capitalizable, entre otros.

C) OTROS INGRESOS Y BENEFICIOS

Los otros Ingresos y Beneficios Varios al 30 de septiembre de 2026 y 2025 fue de $ 98,715,275 y $ 123,077,866 respectivamente, se integran de la siguiente manera:

	Septiembre 2026	Septiembre 2025
Ingresos Financieros	$ 34,819,600	$ 70,680,077
Disminución del Exceso de Estimaciones por Pérdida o Deterioro u Obsolescencia	-	17,065,272
Otros Ingresos y Beneficios Varios	63,895,675	35,332,517
	$ 98,715,275	**$ 123,077,866**

La variación se refleja principalmente por el decremento en el rubro de ingresos financieros por el concepto de ingresos por intereses ganados ya que las inversiones en valores han sido menores comparados con 2025, así como por la disminución del exceso de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia, ya que en 2025 hubo una disminución considerable en la reserva de cuentas incobrables, en específico por la cancelación del cliente Ciscolang, S.A. de C.V., comparado con 2026; adicionalmente el rubro de otros ingresos y beneficios varios aumentó, derivado del incremento en la utilidad por tipo de cambio al cierre del periodo, así como por la utilidad por participación patrimonial en compañías asociadas, principalmente en su filial Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V.

Cabe mencionar que los registros llevados a cabo en los rubros de Ingresos Financieros son responsabilidad de la Gerencia de Tesorería.

D) GASTOS Y OTRAS PERDIDAS

Los gastos de operación reflejan un incremento principalmente en el rubro de Servicios Generales en los conceptos de erogaciones en resoluciones autoridad competente, Otros impuestos y derechos, Servicios de arquitectura Ingeniería, Estudios e Investigaciones, Arrendamiento de Vehículos Servicios Administrativos, entre otros.

Por otra parte, incrementó el rubro de Aportaciones a fideicomisos, principalmente por la inversión para el proyecto del Centro Turístico Sustentable Compostela en Nayarit y en cuanto ayudas sociales incrementó debido a la adquisición y suministro de diversos bienes que se utilizaran para fomentar el turismo comunitario en el estado de Michoacán de Ocampo.

Servicios Personales

Este rubro representa la totalidad de la nómina necesaria para la operación del Fondo, entre sus partidas más importantes se encuentran Sueldo Base, Compensación Garantizada y el pago de Liquidaciones.

Materiales y Suministros

En este rubro se registró un decremento en gastos principalmente por conceptos de Blancos y otros Productos Textiles, Materiales y Útiles para Procesamiento en Equipos, Material Eléctrico y Electrónico, Material de Limpieza, Materiales para procesamientos en equipos, entre otros.

Servicios Generales

En este rubro se registró un incremento principalmente en el rubro de Servicios Generales en los conceptos de erogaciones en Resoluciones autoridad competente, Otros impuestos y derechos, Servicios de arquitectura Ingeniería, Estudios e Investigaciones, Arrendamiento de Vehículos Servicios Administrativos, entre otros.

II) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO

EFECTIVO Y EQUIVALENTES

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Bancos:		
Moneda nacional	$ 1,591,434	$ 56,438,947
Inversiones temporales	597,692,025	473,247,786
Fondos de afectación especifica	211,000	90,000
Total efectivo	**$ 599,494,459**	**$ 529,776,733**

Equivalentes de efectivo

Inversiones temporales (Corto Plazo)
Banobras, S.N.C.

Septiembre 2026		
Títulos	**Precio de mercado**	**Inversión**
5,597,116	99.88905697	559,090,639
374,916	102.96009	38,601,386
		$ 597,692,025

Diciembre 2025		
Títulos	**Precio de mercado**	**Inversión**
3,990,582	102.9163896	$ 410,696,292
612,483	102.1277227	62,551,494
		$ 473,247,786

El vencimiento de las inversiones al 30 de septiembre de 2026 fue el 01 de octubre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 fue al 02 de enero de 2026.

Derivado del Acuerdo por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que expide los Lineamientos para el manejo de las disponibilidades financieras de las entidades paraestatales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de marzo de 2006, con el fin de promover la inversión en las mejores condiciones de riesgo y rendimiento, regular la transparencia en el manejo de las disponibilidades financieras y fortalecer la vigilancia

sobre su manejo, el FONATUR celebró con BANOBRAS, S.N.C. un contrato de depósito, custodia y administración de valores el 28 de agosto de 2006, mismo que inició su vigencia a partir del 1º de septiembre del mismo año, por el cual BANOBRAS, S.N.C. conviene en recibir del Fondo Valores y/o efectivo para su custodia y administración, para restituirlos de acuerdo a lo convenido en el contrato y a lo establecido por las disposiciones normativas aplicables.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el valor del efectivo y equivalentes disminuyó comparado a lo reportado al 31 de diciembre de 2025; los bancos en moneda nacional disminuyeron debido principalmente al pago que se realizó por una orden Jurídica a nombre de INMOBILIARIA TEMALCAB, S.A. DE C.V; las inversiones temporales (hasta tres meses) aumentó $ 124,444,239 derivado principalmente por pagos recibidos por venta de terrenos e Inversiones, así como por los ingresos del Hotel Quinta Real Oaxaca, los cuales fueron depositados a la cuenta de inversiones.

Cabe mencionar que los registros y/o importes presentados en los rubros contables de bancos efectivo y equivalentes, son responsabilidad de la Gerencia de Tesorería.

DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO Y EQUIVALENTES

a) Cuentas por cobrar a corto plazo

Como se indica en las notas de gestión administrativa los derechos a recibir se integran por clientes por venta de terrenos, por venta de inversiones, créditos refaccionarios y directos, los cuales tienen vencimientos mayores a un año dadas las características de cada operación, así como por los créditos a partes relacionadas y terceros exigibles a la prestación del servicio.

	Septiembre 2026	
	Corto plazo	**Largo plazo**
Por venta de terrenos:		
Organización Editorial Acuario, S.A. de C.V.	$ -	$ 24,751,275
Vázquez Mellado Mier	5,736,124	-
Estela Pineda Castillejos	2,835,689	-
Cocoa, S.A. de C.V.	21,077,300	-
Gustavo Marroquín G.	633,151	-
I Ibalansi S.C.	72,972	-
Héctor Alfaro Béjar	570,537	-
Antonio Talamantes Castillo	627,110	-
Sociedad Cooperativa Tangolunda	1,121,437	-
Negocios Inmobiliarios y Mantenimiento	23,268,606	15,716,049
Fomencasa	9,507,763	1,636,019
Productos Mora	11,003,113	12,053,547
Triturados Vargas S. de R.L.	531,422	-
Omar Montes Martinez	1,022,916	640,666
Gabriel Angel Pimentel Velazquez	616,518	-
Otros	6,273,304	1,610,535
Por Créditos refaccionarios:		
Tropical Club de Ixtapa, S.A. de C.V. (dólares) **(1)**	192,884,806	-
Por venta de inversiones:		
Proyectos Turísticos del Golfo, S.A. de C.V. **(2)**	11,633,354	-
Hoteles Estratégicos	298,570	-
Consultores y Asesorías	172,695	-
Otros	226,094	-
Otras cuentas por cobrar: (3)		
Partes relacionadas	395,756,512	-
Otras cuentas por cobrar	31,320,767	-
Total	**$ 717,190,760**	**$ 56,408,091**

	Diciembre 2025	
	Corto plazo	Largo plazo
Por venta de terrenos:		
Organización Editorial Acuario, S.A. de C.V.	$ -	$ 24,751,275
Vázquez Mellado Mier	5,736,124	-
Estela Pineda Castillejos	2,835,689	-
Cocoa, S.A. de C.V.	21,077,300	-
Desarrolladora Marina Puerto Escondido	8,117,339	-
Gustavo Marroquín G.	633,151	-
I Ibalansi S.C.	200,913	36,491
Héctor Alfaro Béjar	570,537	-
Antonio Talamantes Castillo	552,552	52,444
Sociedad Cooperativa Tangolunda	1,077,678	-
Negocios Inmobiliarios y Mantenimiento	14,219,501	26,435,292
Fomencasa	5,180,325	5,751,803
Productos Mora	11,244,419	19,802,757
Triturados Vargas S. de R.L.	531,422	-
Omar Montes Martinez	856,339	1,580,250
Gabriel Angel Pimentel Velazquez	682,720	476,332
Otros	7,721,046	4,145,451
Por Créditos refaccionarios:		
Tropical Club de Ixtapa, S.A. de C.V. (dólares) **(1)**	191,623,172	-
Por venta de inversiones:		
Proyectos Turísticos del Golfo, S.A. de C.V. **(2)**	11,633,354	-
Hoteles Estratégicos	298,570	-
Consultores y Asesorías	172,695	-
Otros	226,094	-
Otras cuentas por cobrar: (3)		
Partes relacionadas	396,274,310	-
Otras cuentas por cobrar	39,098,768	-
Total	**$ 720,564,018**	**$ 83,032,095**

Cabe mencionar que los registros y/o importes presentados en los rubros contables de las cuentas por cobrar a corto y largo plazo son responsabilidad de la Gerencia de Tesorería.

(1) Tropical Club de Ixtapa, S.A. de C.V. Se originó por el crédito refaccionario otorgado a Tropical Club de Ixtapa, S.A. de C.V., que en 1990 se destinaría a la reparación, remodelación, rehabilitación y puesta en operación del inmueble conocido como Hotel Playa Linda en Ixtapa Zihuatanejo, como resultado del incumplimiento de los pagos, su recuperación se inició por la vía legal en 1993, obteniendo una resolución definitiva el 10 de marzo de 1995.

Como resultado del incumplimiento de los pagos, se demandó a Tropical Club de Ixtapa, S.A. de C.V., mediante juicio ejecutivo mercantil, obteniendo una resolución definitiva en la cual se condenó a la demandada al pago las prestaciones demandadas.

El 14 de octubre de 2025 se solicitó al Juzgado, mediante promoción, requiera a la demandada a que manifestara su domicilio.

Con fecha 16 de octubre de 2025, el juzgado de origen requirió al despacho jurídico de la demandada para que en el término de 5 días proporcionara el domicilio correcto donde obre y se encuentre la información contable, legal, administrativa y financiera de la negociación embargada, a fin de poner en posesión al actual interventor designado, apercibidos de que, de no hacerlo, se les impondría una multa por $10,000 pesos por desacato a una orden judicial.

El 22 de octubre de 2025, el apoderado legal de la demandada interpuso recurso de revocación en contra del proveído de fecha 16 de octubre de 2025. En el cual se acordó sin lugar a dar trámite.

En fecha 24 de octubre de 2025 el representante legal de la demandada promovió recurso de apelación en contra del mismo proveído de fecha 16 de octubre de 2025, del cual no se ha emitido resolución alguna.

El juicio se encuentra en etapa de ejecución de sentencia, en particular, está pendiente la elaboración del incidente de liquidación de intereses, la anotación de embargo sobre el inmueble en Zihuatanejo, Estado de Guerrero y la diligencia de exhorto para poner en posesión al nuevo interventor con cargo a la caja, cuya designación quedó firme.

(2) Proyectos Turísticos del Golfo, S.A. de C.V. Corresponde al incumplimiento de pago al contrato de compraventa de la participación accionaria de FONATUR de las acciones de la empresa "Centro Vacacional Miramar Solidaridad, S.A de C.V.", celebrado el 17 de agosto de 2007, en diversas ocasiones se ha informado el interés de la empresa Proyectos Turísticos del Golfo, S.A. de C.V. por resolver el adeudo sin embargo no se ha llegado a ningún acuerdo.

Con fecha 23 de febrero de 2023, el Juzgado de conocimiento tuvo por recibido el oficio proveniente del Juzgado Noveno de Distrito en el Estado de Tamaulipas, con residencia en Tampico, mediante el cual adjuntó la razón actuarial de nueve de febrero de dos mil veintitrés, en la cual se determinó devolver sin diligenciar el exhorto que tenía como finalidad emplazar a la empresa Grupo Tamex, S.A. de C.V. por lo que se considerará emplazar edictos.

Con fecha 26 de septiembre de 2023, el Juez de conocimiento ordenó emplazar por edictos a Grupo Tamex, S.A. de C.V. a través de los periódicos "La prensa" y "La Gaceta Oficial de la Ciudad de México", por lo cual, se realizaron las gestiones para la publicación de los edictos, por lo que mediante acuerdo de fecha 23 de abril de 2024, se tuvo a este Fideicomiso exhibiendo la respectiva publicación.

El 28 de mayo de 2025, se proveyó sobre las pruebas ofrecidas por FONATUR, sin que las demás partes hubieran ofrecido medio de prueba alguno.

Desahogadas las pruebas, el 27 de junio de 2025, se abrió el periodo de alegatos.

Por último, en auto de 07 de agosto de 2025, se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

Se dicto sentencia definitiva el día 30 de septiembre de 2025, resolviendo lo siguiente:

1) Se condenó a Proyectos Turísticos del Golfo, S.A. de C.V. al cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el contrato de compraventa de acciones, condenándole a pagar $ 11,028750, así como al pago de los intereses ordinario y moratorios generados.
2) Se absolvió a la demanda de entregar los informes bimestrales, así como de exhibir los estados financieros de la empresa (Miramar)
3) Se absolvió a los condenados Grupo Tamex, S.A. de C.V. y Eduardo Garza de la Fuente, de todas las prestaciones reclamadas.

El 15 de octubre de 2025 FONATUR presentó Recurso de Apelación en contra de la sentencia Definitiva, con la pretensión de que se revoque la Sentencia Definitiva,

en cuanto a que se condene a los codemandados, socios de Proyectos Turísticos del Golfo, S.A. de C.V., que se reconozca responsabilidad subsidiaria de Proyectos Turísticos del Golfo, S.A. de C.V. frente a las obligaciones de (Miramar), se le condene a entregar los informes bimestrales y los estados financieros de esta última, así como al pago de costas procesales.

(3) Los ingresos por cuentas por cobrar por **Prestación de Servicios** se registran en el pasivo y hasta el momento en que se cobran se registran en el Estado de Resultados de acuerdo con lo señalado en la Norma de Información Financiera Gubernamental General para el Sector Paraestatal 01 (Control Presupuestario de los Ingresos y de los Gastos).

Con fecha 14 de diciembre de 2023, el Comité Técnico del Fondo Nacional de Fomento al Turismo a través de su 4ta Sesión Ordinaria aprobó a FONATUR realizar la erogación de recursos a través de un convenio de transferencia de recursos (CTF/50-04-23/10) hasta por $222,819,421 a favor de Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V para que dicha Entidad lleve a cabo la liquidación de sus trabajadores adscritos a los diferentes Centros Integrales Planeados y Proyectos Turísticos Integrales, así como para cubrir la liquidación del gremio sindical.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 el Fondo Nacional de Fomento al Turismo realizó la primera ministración de recursos a favor de Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V. por $186,000,000 de los $ 222,819,421 de conformidad al acuerdo adoptado por el Comité Técnico del FONATUR mencionado en el párrafo que antecede.

Así mismo, durante noviembre de 2024 y de febrero 2025 se realizó una segunda y tercera transferencia de recursos a favor de Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V., por $ 25,000,000 cada una según el convenio celebrado entre Fonatur y Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V. los cuales están respaldados por oficio DG/SDCL/349/2024.

Derivado de lo anterior, FONATUR reconoció en sus registros contables en febrero de 2025, noviembre 2024 y diciembre 2023 la cuenta por cobrar a Fonatur Infraestructura S.A. de C.V. por $ 25,000,000 y $ 186,000,000 respectivamente; asimismo esta última (FI) lo reconoció en sus registros contables como un pasivo a favor de FONATUR.

Por otra parte, el 30 de enero de 2024 se realizó una Transferencia de Recursos por $45,956,642 de acuerdo con el Convenio Celebrado entre el Fondo Nacional de Fomento al Turismo y Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V.; autorizado a través Comité Técnico del FONATUR (CTF/SE-01-24/10).

De igual manera, el Fondo Nacional de Fomento al Turismo realizó una segunda Transferencia de Recursos el 23 de febrero de 2024 a Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. por $ 11,135,520, de acuerdo con el Convenio celebrado (CTF/SE-01-24/10).

Razón por la cual FONATUR reconoció en enero y febrero de 2024 en sus registros contables la cuenta por cobrar a Fonatur Tren Maya S.A de C.V. por $ 45,956,642 y $11,135,520 respectivamente, asimismo esta última lo reconoció en sus registros contables como un pasivo a favor de FONATUR; cabe aclarar que el 23 de diciembre de 2024 se recibió por parte de Fonatur Tren Maya S.A de C.V. una transferencia por $ 57,092,162 mismos que cubren el pasivo que tenía con el Fondo Nacional de Fomento al Turismo de acuerdo con el Convenio celebrado (CTF/SE-01-24/10), por lo que, al cierre de 2024 la cuenta por cobrar derivada del convenio, esta saldada.

Posteriormente en el mes de marzo de 2025 FONATUR realizó una transferencia de recursos a Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., por la cantidad de $ 23,732,375 de

conformidad con el convenio celebrado CTF/SO/01-25/23.

En el mes de abril de 2025 FONATUR llevó a cabo 2 transferencias de recursos al Club de Golf de Acapulco, A.C. por la cantidad de $ 18,000,000 y $ 10,000,000 de conformidad con los oficios DC/RZR/335/2025 y DC/RZR/412/2025 respectivamente.

Los movimientos y/o transferencias de recursos mencionados en los párrafos anteriores FONATUR los llevó a cabo a través de la Gerencia de Tesorería.

b) Deudores diversos por cobrar a corto plazo

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Consorcio Prodipe (dólares) **(I)**	$ 210,727,305	$ 209,382,389
Promotora Regional Inmobiliaria, S.A. de C.V. **(II)**	31,041,312	31,041,312
Sidek Creditor Trust (dólares) **(III)**	47,560,124	47,249,039
Préstamos a exempleados	4,079,410	4,079,410
Gastos por comprobar empleados **(IV)**	8,659,946	1,080,839
Otros **(V)**	4,229,107	4,049,302
	$ 306,297,204	**$ 96,882,291**

I. **Consorcio Prodipe.** Corresponde a los pagos que FONATUR efectuó en 1998 como garante en los convenios de crédito celebrados entre Consorcio Prodipe, S.A. de C.V. y el Credit Lyonnais.

La carpeta de Investigación iniciada en su momento por el delito de fraude fue apelada por parte de FONATUR, sin embargo, en virtud de que la Agente del Ministerio Público a cargo de la investigación no hizo lo procedente, se inició en su contra diversa Carpeta de Investigación en la cual no se tuvieron los datos de localización, por lo cual fue determinada y finalmente, por el delito de fraude, fue confirmado el No ejercicio de la Acción Penal.

De acuerdo con las reglas procesales establecidas en el artículo 258 último párrafo del Código Nacional de Procedimientos Penales, la resolución de conformación de No ejercicio de la Acción Penal, no admite recurso alguno; en ese sentido, es de precisar que de conformidad con los artículos 7,8 y 24 del Código Penal Federal, la investigación que realiza el Ministerio Publico es referente a una conducta que, de comprobarse, amerita una sanción.

II. **Promotora Regional Inmobiliaria, S.A. de C.V.** Corresponde a una cuenta por cobrar por rentas devengadas derivadas de la cancelación de la venta formalizada con esa compañía, sujeta a la finalización del juicio. Se corresponde con ingresos por aplicar registrada en el pasivo.

Con fecha 9 de septiembre de 2022, mediante oficio GJCO/MACH/195/2022 el Gerente Jurídico Contencioso Operativo solicita a la Gerencia de Tesorería la actualización de un nuevo estado de cuenta al 15 de agosto de 2022, acatando lo establecido por el Juez Segundo de Distrito en el Estado de Quintana Roo y así tener una sentencia favorable, dicho estado de cuenta fue enviado el 15 de septiembre de 2022.

Con fecha 15 de diciembre de 2022, el Juzgado Segundo de Distrito de Quintana Roo, dictó resolución respecto del incidente de cuantificación de las cantidades pagadas a FONATUR y los intereses, mediante la cual estableció que el cálculo de los intereses realizado por esta Entidad resultó incorrecto, por lo que solicitó a la Gerencia de Tesorería el estado de cuenta para promover el incidente respectivo.

El 6 de septiembre de 2023 se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas, y se solicitó el 8 de noviembre de 2023 que se pase a sentencia.

Con fecha 27 de noviembre de 2023, el Juez de conocimiento dictó sentencia interlocutoria respecto del incidente de liquidación de intereses y cantidades pagadas por Promotora Regional Inmobiliaria, mediante el cual lo declaró fundado.

Con fecha 15 de febrero de 2024, se presentó incidente de gastos y costas.

Con fecha 04 de marzo de 2024, se solicitó al Juez de conocimiento que toda vez que la demandada fue debidamente notificada del incidente interpuesto sin haberse pronunciado al respecto, se desahoguen las pruebas ofrecidas y se dicte la resolución correspondiente.

Con fecha 30 de abril de 2024, se dictó sentencia en el incidente de gastos y costas, en el cual se resuelve improcedente la planilla de liquidación por concepto de gastos y costas de las cantidades señaladas por este Fondo.

El 13 de febrero de 2025 FONATUR promueve incidente de compensación de deudas.

El 18 de junio de 2025 FONATUR solicita se abra el periodo probatorio y alegatos dentro en el incidente de compensación de deuda.

En fecha 5 de julio de 2025 se exhibieron alegatos.

El 27 de agosto de 2025 el Juzgado Segundo de Distrito resuelve procedente el incidente de compensación de deudas donde resuelve que la demandada pague a la actora la cantidad de $347,429,761 (Trescientos cuarenta y siete millones, cuatrocientos veintinueve mil setecientos sesenta y un pesos, 19/100 M.N.).

Con fecha 03 de octubre de 2025, el juzgado declara que la resolución interlocutoria que resolvió el incidente de liquidación de sentencia ha causado ejecutoria.

III. **Sidek Creditor Trust.** El adeudo proviene del año 1994 por una aportación realizada al Hotel Acapulco-Villas Inmobiliaria las Rosas, la cual no fue formalizada. En junio de 1997, se logró suscribir un convenio de reconocimiento de adeudo con la empresa Promotora Vacacional de Turismo Social, S.A. de C.V. por US 2.0 millones de dólares, que incluyen la aportación y los intereses generados por el período de 1994 a 1997.

Con fecha 15 de diciembre de 1999, en Sesión Ordinaria Número 150 del Comité Técnico se autorizó realizar el intercambio de la deuda de Promotora Vacacional de Turismo Social, S.A. de C.V., filial de Situr, por certificados de fideicomiso series "B" y "C" de la reestructura financiera de grupo Sidek-Situr, con el agente Banco Nacional de México, por lo que se suscribió un contrato de cesión onerosa de créditos, en el que FONATUR entregó toda la documentación relativa a esta operación, a cambio de los

certificados "B" y "C" del Fideicomiso Sidek Creditor Trust por un monto de US 2.7 millones de dólares.

Durante el ejercicio 2020, la Subdirección de Mecanismos Financieros y Administración de Inversiones Patrimoniales (SMFyAIP) tenía contemplado presentar Solicitud de Acuerdo al Comité Técnico de FONATUR, sin embargo, de la revisión de la misma el área jurídica determinó la necesidad de la elaboración de un nuevo dictamen de incobrabilidad, en virtud de que la fecha del mismo era del ejercicio 2017, por lo que mediante oficio GJCO/MACH/102/2022 de fecha 21 de junio del 2022 la Subdirección Jurídica Contenciosa remitió el dictamen de incobrabilidad a la Subdirección de Mecanismos Financieros y Administración de Inversiones Patrimoniales.

Con fecha 07 de noviembre de 2022, la Gerencia de Administración de Inversiones Patrimoniales envió mediante correo electrónico, el proyecto de Solicitud de Acuerdo validado por las Subdirecciones de Órganos de Gobierno y Transparencia, y Jurídico Consultivo Corporativo, a la Dirección de Administración y Finanzas para su revisión y, en su caso, presentación al Comité Técnico del FONATUR.

Con fecha 10 de noviembre de 2022 por indicaciones de la Dirección de Administración y Finanzas, no se presentó en la Cuarta Sesión Ordinaria del Comité Técnico del FONATUR la solicitud de acuerdo para la cancelación del adeudo de empresa Sidek Creditor Trust con el FONATUR.

Al 30 de septiembre de 2026 existe un saldo pendiente de cobro por US 2.6 millones de dólares, que se considera potencialmente incobrable, el cual se encuentra totalmente reservado; se cuenta con dictamen de incobrabilidad y solicitud de acuerdo, a fin de presentarla para la autorización de la cancelación del saldo ante el Comité Técnico de FONATUR.

IV. **Gastos a comprobar empleados**, el saldo corresponde principalmente a la garantía en juicio de amparo en materia Civil, avalúos, pago de impuesto predial, concesiones de Zona Federal Marítima, pago de agua potable, impuestos sobre nómina entre otros.

V. Dentro de este saldo se encuentra lo relacionado a **Desarrollo Marina Ixtapa** (DMI), respecto a la entrega de los lotes 85, 86 y 86A, dicho fideicomiso incumplió en las obligaciones pactadas en la cláusula sexta inciso d) del contrato firmado consistente en el 5% del precio de venta, así como el 5% de los accesorios legales; otorgamiento de firma y escritura respecto a los lotes ubicados en el condominio Maestro Marina Ixtapa representado por $1,950,298. En 2012 Desarrollo Marina Ixtapa demando a FONATUR para realizar obras de infraestructura hasta por 11 millones de dólares.

En 2013 FONATUR contesta a la demanda e interpone reconvención demandando a Desarrollo Marina Ixtapa por incumplimiento de las cláusulas referidas, el 11 de noviembre de 2013 en 1ra instancia se dictó sentencia resolviéndose que prescribió la acción y por lo tanto FONATUR no tiene la obligación de realizar las obras. El 13 de marzo de 2014 en 2da instancia nuevamente se absolvió a FONATUR de realizar las obras, y absolviendo también a Desarrollo Marina Ixtapa de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por FONATUR precisando que Desarrollo Marina Ixtapa nunca tuvo la propiedad de los predios 85, 86 y 86A. Durante 2015 ambas

partes interpusieron amparos, el 15 de marzo de 2017 se dicta sentencia donde se absuelve a FONATUR de todas y cada una de las prestaciones. De nueva cuenta Desarrollo Marina Ixtapa interpone amparo.

Mediante resolución judicial interlocutoria de fecha 25 de septiembre de 2020 se ordenó girar exhorto al Juez de Distrito en turno en el Estado de Guerrero, con residencia en Acapulco, a efecto de requerir el cumplimiento voluntario de Desarrollo Marina Ixtapa.

Con fecha 13 de septiembre 2021 el Tercer Tribunal Unitario dicta resolución en la cual condena a Fonatur a lo siguiente:

"Se condena a la demandada Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo en su carácter de Fiduciaria, en el Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) a vigilar y asegurarse que los servicios en materia de energía eléctrica, suministro de agua potable y tratamiento de aguas residuales se proporcionen con las obras ya existentes u otras equivalentes a las descritas en el anexo 1, del convenio de cinco de octubre de 1999, de conformidad con la normativa aplicable, lo anterior, con el importe de $2,000,000 dólares al tipo de cambio de $9.40, que se obtienen de la entrega por la actora Desarrollo Marina Ixtapa, de los lotes 85, 86, 86A del DMI a FONATUR."

Cabe destacar que dicha sentencia no ha quedado firme en virtud de que se encuentra en término para interponer juicio de amparo directo.

Derivado de lo anterior, DMI y esta Entidad interpusieron demanda de amparo directo en contra del cumplimiento a la ejecutoria anterior, radicadas ante el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en materia Civil con números de expedientes 567/2021 y 596/2021, respectivamente, sin embargo, dicho Tribunal sobreseyó ambos amparos debido a que consideró que el Tercer Tribunal Unitario en materia civil, administrativa tuvo defecto en el cumplimiento a la ejecutoria, por lo que ordenó dejarla insubsistente y dictar una nueva sentencia.

Con fecha 04 de marzo de 2022, el Tercer Tribunal Unitario en materias Civil, Administrativa y especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito dicta una resolución en los autos del toca 561/2013-I, que en sus apartados señala lo siguiente:

En el segundo, se condena a la demandada Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, como Fiduciaria del Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) a vigilar y asegurarse que los servicios en materia de energía eléctrica, suministro de agua potable y tratamiento de aguas residuales se proporcionen con las obras ya existentes u otras equivalentes a las descritas en el anexo 1 del convenio de cinco de octubre de mil novecientos noventa y nueve, de conformidad con la normatividad aplicable, los cuales deberán corresponder al importe de $2,000,000 (dos millones de dólares, al tipo de cambio de $9.40 (nueve pesos, cuarenta centavos moneda nacional), siempre y cuando las partes efectúen la reversión a favor de FONATUR de los lotes de manera formal para lo cual quedan a salvo sus derechos para que los hagan valer en la vía y forma que estimen procedentes.

En el tercero, se absolvió a FONATUR de la condena emitida por el Décimo Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en la ejecutoria Federal de doce de marzo de dos mil quince, dictada en el juicio de amparo directo 309/2014, donde se condenaba a la demandada a destinar $ 2,000,000 (dos millones de dólares), para la realización de las obras de infraestructura en la zona donde se ubica Marina Ixtapa.

En virtud de lo anterior, las partes promovieron amparo directo, los cuales se radicaron ante el Décimo Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito con número de expediente 243/2022 y 242/2022, en espera de la sentencia correspondiente.

Actualmente se dictaron sentencias en los amparos 243/2022 y 242/2022 en el Décimo Segundo Colegiado Civil en donde se decretó que por la relevancia de los asuntos se remitieran a la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), para ejercer su facultad de atracción. Sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN) no ejerció dicha facultad y los regresó al Tribunal Colegiado, por lo que estamos en espera de que el Colegiado se pronuncie al respecto.

El día 19 de junio de 2024, se dictó sentencia en los amparos 242/2022 y 243/2022, los cuales se resolvieron en lo siguiente:

ÚNICO. La justicia de la Unión NO AMPARA NI PROTEGE A DMI Y A NACIONAL FINANCIERA, SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO, INSTITUCIÓN DE BANCA DE DESARROLLO EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIA, EN EL FIDEICOMISO DENOMINADO FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO (FONATUR) contra la sentencia de cuatro de marzo de dos mil veintidós, dictada por el Tercer Tribunal Unitario en Materias Civil, Administrativa y Especializado en Competencia Económica, Radiodifusión y Telecomunicaciones del Primer Circuito, en el toca 561/201 3-I, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto en el juicio ordinario mercantil.

c) Otros derechos a recibir efectivo o equivalentes a corto plazo

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Anticipos en Litigio **(A)**	$ 8,836,029	$ 8,836,029
Fonatur Constructora Dación en Pago **(B)**	52,128,774	52,128,774
	$ 60,964,803	**$ 60,964,803**

(A) El saldo de anticipos en litigio corresponde a anticipos otorgados que se encuentran dentro de una instancia jurídica pendientes de resolución, ya sea por laudos o anticipos por prestación de algún servicio.

(B) Este saldo corresponde a los importes de los convenios de dación en pago judiciales que FONATUR otorgó a su filial Fonatur Constructora, S.A. de C.V., para la liquidación de sus pasivos a través de la adquisición de terrenos propiedad de FONATUR.

Antigüedad de saldos Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes al 30 de septiembre de 2026

	90 Días	180 Días	≤ 365 Días	> a 365 Días	Total General
Cuentas por Cobrar a Corto Plazo	$ 47,420,137	$ 1,444,849	$ 554,737	$ 667,771,037	$ 717,190,760
Deudores	8,018,304	27,878	120,034	298,130,988	306,297,204
Impuesto al Valor Agregado pendiente de Acreditar	1,416,928	-	-	-	1,416,928
Otros Derechos a Recibir Efectivo o Equivalentes a Corto Plazo	-	-	-	60,964,803	60,964,803
Total General	**$ 56,855,369**	**$ 1,472,727**	**$ 674,771**	**$ 1,026,866,828**	**$ 1,085,869,695**

DERECHOS A RECIBIR BIENES O SERVICIOS

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Anticipo a Proveedores (1)	2,112,317	$ 2,112,317
Partes Relacionadas	364,724,165	364,724,165
Gastos Anticipados	25,199,133	25,008
Anticipos a Proveedores y Gastos Anticipados	392,035,615	366,861,490
Partes Relacionadas	5,750	5,750
Otros Anticipos a Contratistas	3,637,199,528	3,630,452,939
Anticipo a Contratistas (1)	3,637,205,278	3,630,458,689
Depósitos en garantía	14,000	14,000
Impuestos a favor	66,047,225	72,259,329
Total	**$ 4,095,302,118**	**$ 4,069,593,508**

Antigüedad de saldos Derechos a Recibir Bienes o Servicios al 30 de septiembre de 2026

	90 Días	180 Días	≤ 365 Días	>a 365 Días	Total General
Anticipo a Proveedores	$ 119,353	$25,078,237	$ 1,543	$ 366,836,482	$ 392,035,615
Anticipo a Contratistas	8,473,534	-	-	3,628,731,744	3,637,205,278
Depósitos en Garantía	-	-	-	14,000	14,000
Impuestos a Favor	66,047,225	-	-	-	66,047,225
Total general	**$ 74,640,112**	**$25,078,237**	**$ 1,543**	**$3,995,582,226**	**$ 4,095,302,118**

BIENES DISPONIBLES PARA SU TRANSFORMACIÓN O CONSUMO (INVENTARIOS)

INVENTARIOS DE TERRENOS

a. Las inversiones en terrenos y escalas náuticas se integran como sigue:

	Septiembre 2026	
	Superficie m²	**Importe**
Disponibles para la venta	3,238,552	$ 1,143,597,599
Proceso de urbanización	68,969,406	4,517,157,517
En breña	3,728,554	355,901,689
Subtotal	**75,936,512**	**6,016,656,805**
San Quintín	159,045	38,472,573
Total	**76,095,557**	**$ 6,055,129,378**

	Diciembre 2025	
	Superficie m²	**Importe**
Disponibles para la venta	3,186,040	$ 1,114,846,560
Proceso de urbanización	7,186,372	580,523,678
En breña	3,728,800	355,941,839
Subtotal	**14,101,212**	**2,051,312,077**
San Quintín	159,045	38,472,573
Total	**14,260,257**	**$ 2,089,784,650**

b. Los terrenos del FONATUR se encuentran localizados en los siguientes desarrollos turísticos:

	Septiembre 2026	
	Superficie m²	**Importe**
Huatulco, Oax.	3,647,490	$ 1,003,131,136
Cancún, Q. Roo	57,680,653	2,605,297,627
Cozumel, Q. Roo	42,160	73,640,029
Ixtapa, Gro.	1,924,509	766,242,054
Nopoló	1,380,033	260,949,535
Loreto, B.C.S.	1,165,820	324,314,464
Puerto Escondido, B.C.S.	464,868	22,152,681
San José del Cabo, B.C.S.	6,337,598	394,881,016
Cabo San Lucas, B.C.S.	245,956	56,523,079
Costa Maya, Q. Roo	618,121	79,862,414
Kino Nuevo	2,123,310	12,372,282
Nayarit	298,084	408,661,255
Avándaro y otros	7,910	8,629,233
Subtotal	**75,936,512**	**6,016,656,805**
San Quintín	159,045	38,472,573
Total	**76,095,557**	**$ 6,055,129,378**

	Diciembre 2025	
	Superficie m²	**Importe**
Huatulco, Oax.	1,312,687	$ 526,371,054
Cancún, Q. Roo	1,307,927	203,560,989
Cozumel, Q. Roo	42,159	73,627,276
Ixtapa, Gro.	1,299,903	300,862,508

	Diciembre 2025	
	Superficie m²	**Importe**
Nopoló	1,194,244	133,867,269
Loreto, B.C.S.	1,165,350	323,952,088
Puerto Escondido, B.C.S.	156,979	1,310,086
San José del Cabo, B.C.S.	4,707,769	217,208,317
Costa Maya, Q. Roo	618,121	79,862,414
Kino Nuevo	2,123,310	12,372,282
Nayarit	164,853	169,688,561
Avándaro y otros	7,910	8,629,233
Subtotal	**14,101,212**	**2,051,312,077**
San Quintín	159,045	38,472,573
Total	**14,260,257**	**$ 2,089,784,650**

El inventario de terrenos comprende todas las superficies en metros cuadrados propiedad del Fondo que se encuentran disponibles para la venta, en proceso y breña, el valor de cada uno comprende la inversión en obras realizadas, así como los gastos indirectos, la valuación del inventario se determina de acuerdo con la política señalada en las notas de Gestión Administrativa.

Durante el periodo de enero a septiembre de 2026 se realizaron dos traspasos de superficie que incrementaron el Inventario de Terrenos Disponible para la Venta, en **73,519.68** m², mismos que disminuyeron el Inventario en Proceso en la misma proporción, de la siguiente manera:

• En Cancún Quintana Roo, debido al proceso de alta de venta de terrenos se realizó el traspaso al Inventario de Terrenos Disponible para la Venta del Lote 3E sin manzana de la Sección Supermanzana X, con una superficie de **46,982.41** m², mismo que se tomó del Inventario en Proceso.

• En Ixtapa, Guerrero debido a la solicitud de alta, se realizó el traspaso al Inventario Disponible para la Venta del lote 11-B, Mz 4, 4ta sección Residencial I Campo de Golf con una superficie de **26,537.27** m², mismo que disminuyó el Inventario en Proceso.

Adicional en el periodo de enero a septiembre de 2026, derivado de la solicitud de movimientos por instrucciones de la Gerencia de Control Patrimonial, hubo un incremento total en el inventario de terrenos de **61,850,327.13** m².

Se incrementó por un total de **61,850,327.13** m² la superficie del inventario de terrenos de la siguiente forma: el Inventario en Proceso tuvo un incremento por **61,830,016.41** m², el Inventario Disponible para la Venta aumentó su superficie por **20,556.44** m², y por último el terreno en Breña disminuyó en **245.72** m², dichos movimientos disminuyeron la superficie de Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso de la siguiente manera: Edificación no habitacional en proceso por 51,851,723.75 m², Construcciones de obras para el abastecimiento por 57,418.99 m², Construcción de vías de comunicación en proceso por 7,526,294.26 m², Instalaciones y equipamiento en construcciones proceso por 2,323,705.30 m², Edificación habitacional en proceso por 10,406.48 m², Edificación no habitacional en proceso por 71,007.04 m², Construcciones de obras para el abastecimiento por 9,758.17 m², Instalaciones y equipamiento en construcciones por 13.14 m².

• En Huatulco Oaxaca, se realizó el traspaso de una superficie de **2,345,277.36** m², mismo que disminuyó el rubro de Edificación no habitacional en proceso por 383,636.46 m², Construcción de vías de comunicación en proceso por 67,934.17 m², Instalaciones y equipamiento en construcciones proceso por 1,893,706.73 m².

• En Cancún Quintana Roo, se realizó el traspaso de una superficie de **56,372,726.33**m², mismo que disminuyó el rubro de Edificación no habitacional en proceso por 49,064,526.01 m², Construcciones de obras para el abastecimiento por 57,418.99 m², Construcción de vías de comunicación en proceso por 7,215,600.89 m², Instalaciones y equipamiento en construcciones proceso por 24,320.11 m², Edificación no habitacional en proceso por 1,102.16 m² y Construcciones de obras para el abastecimiento por 9,758.17 m².

• En Ixtapa Guerrero, se realizó el traspaso de una superficie total de **625,463.18** m², el cual incrementó el Inventario Disponible para la Venta por 811.07 m², el Inventario en Proceso por 624,652.11 m², mismo que disminuyó el rubro de Edificación no habitacional en proceso por 347,363.16 m², Construcción de vías de comunicación en proceso por 50,642.95 m², Instalaciones y equipamiento en construcciones proceso por 217,037.45 m², Edificación no habitacional en proceso por 10,406.48 m² de Instalaciones y equipamiento en construcciones por 13.14 m².

• En San José del Cabo, Baja California Sur, se realizó el traspaso de una superficie de **1,629,829.76** m² el cual incrementó con esa superficie el Inventario en Proceso, por otra parte, disminuyó el rubro de Edificación no habitacional en proceso 1,532,951.58 m², Construcción de vías de comunicación en proceso 61,050.45 m², Instalaciones y equipamiento en construcciones proceso 32,679.28 m², Edificación no habitacional en proceso por 3,148.45 m².

• En Loreto, Baja California Sur, se realizó el traspaso total de superficie de **1,393.08** m², disminuyendo 5.36 m² del Inventario Disponible para la Venta y 245.72 m² del Inventario en Breña, incrementó por 1,644.16 m² del Inventario en Proceso, los cuales disminuyeron el rubro de Construcción de vías de comunicación en proceso por 1,393.08m².

• En Nayarit, se realizó el traspaso de una superficie de **133,231.15** m², mismo que aumentó el Inventario Disponible para la Venta por 9,129.07 m² y el Inventario en Proceso por 124,102.08 m² así mismo disminuyó el rubro de Edificación no habitacional en proceso por 5,701.54 m², Construcción de vías de comunicación en proceso por 90,036.89 m², Instalaciones y equipamiento en construcciones proceso por 37,492.72m².

• En Cabo San Lucas, Baja California Sur, se realizó el traspaso de una superficie de **245,955.72** m² al Inventario en Proceso, mismo que disminuyó el rubro de Edificación no habitacional en proceso por 244,240.07 m², Construcción de vías de comunicación en proceso por 584.44 m², Instalaciones y equipamiento en construcciones proceso por 1,131.21 m².

• En Puerto Escondido, Baja California Sur, se realizó el traspaso de una superficie de **307,888.48** m² la cual incrementó el Inventario en Proceso, mismo que disminuyó el rubro de Edificación no habitacional en Proceso por 203,493.36 m² e Instalaciones y equipamiento en construcciones proceso por 104,395.12 m².

• En Nopolo, Baja California Sur, se realizó el traspaso de una superficie de **188,560.99** m², mismo que disminuyó el rubro de Edificación no habitacional en proceso por 69,811.57 m², Construcción de vías de comunicación en proceso por 39,050.31 m², Instalaciones y equipamiento en construcciones proceso por 12,942.68 m², Edificación no habitacional en proceso por 66,756.43 m².

• En Cozumel, Quintana Roo, se realizó el traspaso de una superficie de **1.08** m² que aumentó el inventario en Proceso, mismo que disminuyó el rubro de Construcción de vías de comunicación en proceso 1.08 m².

Durante 2025 se realizaron diversos traspasos de superficie como se detalla a continuación: se traspasaron 9,000 m² del Inventario en Breña al Inventario Disponible para la venta, mismos que constan de 20 lotes del CIP de Huatulco con una superficie de 450 m² cada uno y un lote por 390.97 m², por otra parte se incrementó el Inventario de Terrenos Disponible para la Venta en 19,048.93 m², derivado de diversos traspasos, los cuales disminuyeron el Inventario en Proceso por 7,277.78 m², el Inventario en Breña por 1,073.92 m², la Edificación no habitacional en proceso en 4,029.94 m², las Instalaciones y Equipamiento en construcciones en proceso en 6,667.29 m², adicionalmente se realizó el traspaso de superficie por 288 m² del inventario en proceso a Disponible para la venta de dos lotes del CIP de Huatulco.

• En Huatulco Oaxaca, debido al proceso de alta de venta de terrenos, se realizó el traspaso de 20 lotes con una superficie de 450 m² cada uno, así como de otro lote por 390.97 m²; por otra parte debido a la venta de un terreno con superficie de 7,277.78 m² se realizó el traspaso de dicha superficie del Inventario en Proceso al Inventario Disponible para la Venta, así mismo derivado de diversos traspasos aumentó el Inventario Disponible para la Venta en 11,771.15 m² , mismo que disminuyó el Inventario en Breña en 1,073.92 m², la Edificación no habitacional en proceso en 4,029.94 m², las Instalaciones y Equipamiento en construcciones en proceso en 6,667.29 m² y por ultimo debido a la venta de los lotes 10 y 11 de la Mz. 6 del Sector U2B, se realizó el traspaso de 288 m² del Inventario en Proceso a Disponible para la Venta.

ALMACÉN

El almacén de materiales y suministros de consumo se valúa a valor de realización utilizando el método de costo promedio y se integra como sigue:

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Productos alimenticios, agropecuarios y forestales adquiridos como materia prima	$ 1,054,377	$ 1,726,235
Materiales y útiles de oficina	444,086	470,410
Materiales y útiles para el procesamiento	153,771	195,393
Material de limpieza	490,712	345,895
Material eléctrico y electrónico	321,255	276,710
Materiales complementarios	160,695	111,034
Otros	177,588	74,113
Total	**$ 2,802,484**	**$ 3,199,790**

El almacén está conformado por materias primas, materiales de oficina, material de limpieza y otros destinados a la operación del Fondo Nacional de Fomento al Turismo. Se valúan utilizando el método de costo promedio y se integra como sigue:

Para la asignación del costo unitario del almacén se utiliza la fórmula de costos promedios, el cual consiste en que el costo de cada artículo se determinara mediante el promedio del costo de artículos similares al inicio de un periodo adicionando el costo de artículos similares comprados o producidos durante éste.

INVERSIONES FINANCIERAS.

a) Inversiones Financieras a largo plazo

Inversiones a Largo plazo	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Fondo de Pensiones	$ 148,213,106	$ 139,423,229
Fondo de pensiones Oaxaca (HQRO)	8,012,761	8,012,761
	$ 156,225,867	**$ 147,435,990**

Estos importes corresponden a las aportaciones del fondo de pensiones de los Jubilados de FONATUR así como los empleados del Hotel Quinta Real Oaxaca que son reconocidos de acuerdo con la Norma de Información Financiera Gubernamental (NIFGG SP 05) "Obligaciones Laborales", así como con la Guía Contabilizadora 33. Del Manual de Contabilidad Gubernamental para el Sector Paraestatal Federal.

b) Inversión en Compañías Asociadas

En este rubro se registra la valuación de las inversiones en acciones a través del método de participación, por los resultados de las empresas donde FONATUR tiene participación accionaria.

Los porcentajes para calcular la participación en los resultados de compañías afiliadas fueron determinados con base en las últimas actas de asamblea de accionistas celebradas hasta 2023 por las compañías reportadas. La inversión en las compañías asociadas al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es de:

	Septiembre 2026			
Compañía	% de participación	Inversión en Subsidiarias	Método de participación del ejercicio	Participación en Utilidades Acumuladas
Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. **(1)**	99.99 %	$ 80,012,856	$ -	$ -
Fonatur Constructora, S.A. de C.V. **(2)**	99.99 %	(784,299,952)	(4,860,274)	-
Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V. **(1)**	99.99 %	146,262,048	12,771,045	-
Fonatur Solar, S.A. de C.V. **(1)**	99.99 %	1,653,454	(246,135)	-
Desarrollo Turístico de Playa Miramar, S.A. de C.V.	44.20%	11,119,175	(22,255)	109,750
Tangolunda Club de Playa, S.A. de C.V.	10.00%	(37,444)	56	(629,900)
Consejo de Promoción Turística de México, S.A. de C.V. **(3)**	0.02%	441	-	-
Fiso Condominios Kin-Ha	100%	319,098	-	-
Malecón Cancún, S.A. de C.V. **(2)**	24.00%	240	-	-
Consorcio Prodipe, S.A. de C.V. **(3)**	6.80%	131	-	-
Total		**$(544,969,953)**	**$ 7,642,437**	**$ (520,150)**

Diciembre 2025				
Compañía	% de participación	Inversión en Subsidiarias	Método de participación del ejercicio	Participación en Utilidades Acumuladas
Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. **(1)**	99.99 %	$ 71,836,644	$ (207,975,193)	$ (243,136,729)
Fonatur Constructora, S.A. de C.V. **(2)**	99.99 %	(779,439,678)	(19,966,610)	-
Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V. **(1)**	99.99 %	133,491,004	29,941,419	-
Fonatur Solar, S.A. de C.V. (1)	99.99 %	1,899,588	(87,702)	-
Desarrollo Turístico de Playa Miramar, S.A. de C.V.	44.20%	10,954,215	-	-
Tangolunda Club de Playa, S.A. de C.V.	10.00%	592,500	-	-
Consejo de Promoción Turística de México, S.A. de C.V. **(3)**	0.02%	441	-	-
Fiso Condominios Kin-Ha	100%	319,098	-	-
Malecón Cancún, S.A. de C.V. **(2)**	24.00%	240	-	-
Consorcio Prodipe, S.A. de C.V. **(3)**	6.80%	131	-	-
Total		**$ (560,345,817)**	**$ (198,088,086)**	**$ (243,136,729)**

(1) Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V. y Fonatur Solar, S.A. de C.V.

En estas empresas participan como accionistas minoritarios empresas filiales del FONATUR con un porcentaje mínimo.

Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. se encuentra en proceso de desincorporación por disolución y liquidación, a través del Instituto para Devolver al Pueblo lo Robado (INDEP), en su carácter de liquidador, al 30 de septiembre de 2026 continua en proceso.

(2) Fonatur Constructora. Debido a la situación financiera de Fonatur Constructora S.A. de C.V., FONATUR en su Cuarta Sesión Ordinaria 2017 celebrada el 30 de noviembre de 2017 se tomaron los siguientes acuerdos:

- Acelerar las acciones legales para la recuperación de las cuentas por cobrar que se tiene con otras dependencias de gobierno.
- Capitalización de Fonatur Constructora para la liquidación de su personal.
- Seguimiento a la estructura máxima del personal necesaria para realizar las actividades que está obligada a realizar Fonatur Constructora.
- Dar puntual seguimiento al Programa de Trabajo y su complementación con fechas de recuperación de adeudos.
- Dar cumplimiento a las recomendaciones sobre la actualización de cifras enviadas a la Comisión Intersecretarial de Gasto Publico, Financiamiento y Desincorporación.
- Presentar a Fonatur Constructora únicamente los servicios jurídicos.
- No iniciar acciones civiles y/o mercantiles en contra de Fonatur Constructora de acuerdo con la política de cobranza y que se evalúe por parte de los miembros del Comité Técnico las estrategias para atender la problemática.
- En el informe de los auditores independientes por la revisión a los estados financieros de FONATUR Constructora, S.A. de C.V., por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, determinan que existen saldos en el rubro de "Derechos a recibir efectivo o equivalentes", por concepto del Impuesto al Valor Agregado (IVA) pendiente de acreditar por $21,878,059 los cuales no son sujetos para recuperar, debido a que la entidad ya no realiza operaciones o,

en su caso, ya prescribió el derecho de acreditarlos. Adicionalmente, existen saldos al 31 de diciembre de 2022, en deudores diversos originados por préstamos a empleados, terceros y responsabilidades por un monto de $769,128 los cuales, debido a que los empleados fueron dados de baja en 2017 y no se aplicó su recuperación en el finiquito correspondiente, considera que su grado de recuperación es prácticamente nulo, por lo que la administración debió reconocer una estimación de cuentas incobrables por un monto de $22,652,511; consecuentemente, la entidad está incumpliendo con lo establecido en la LGCG (Art. 33 y 49 fracción VI) y en la NIFGG SP 03 "Estimación de cuentas incobrables".

- Durante los años 2019, 2020, 2021 y 2023, se celebraron acuerdos por el Comité Técnico del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, en los que describe lo siguiente:
- Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 58 fracciones I y II de la Ley Federal de Entidades Paraestatales, con relación a lo previsto en el artículo 44. Fracción VII de la Ley General de Turismo, donde se autoriza a la Dirección de Administración y Finanzas del Fondo Nacional de Fomento al Turismo, llevar a cabo erogaciones a favor de FONATUR Constructora, S.A. de C.V., hasta por las cantidades de $11,000,000 (en 2019), $49,000,000 (en 2020), $81,206,261 (en 2021) y $100,000,000 (en 2023), sujetas a disponibilidad presupuestaria, las cuales se deberán de registrar en los estados financieros de aquella como pasivo a favor de FONATUR, para ser saldados en el proceso de liquidación de la empresa de participación estatal mayoritaria. Asimismo, se acuerda continuar con la suspensión de la política de cobranza, respecto de los importes en contra de FONATUR Constructora, S.A. de C.V., para reclamar el pago de los pasivos.
- La Subdirección de Mecanismos Financieros y Administración de Inversiones Patrimoniales, mediante el oficio SMFyAIP/MAEO/1121/2023, en su numeral 2 solicita que se reconozcan los pasivos en ambas Entidades y con ello estar en condiciones de tener elementos necesarios para su registro y conciliación respecto a los pagos realizados por FONATUR Constructora, S.A. de C.V., a través de FONATUR.
- Por parte de la Subdirección Jurídica Contenciosa de FONATUR informa mediante el oficio SJC/MFTV/177/2023 que FONATUR Constructora, S.A. DE C.V. tiene 42 sentencias condenatorias firmes en materia laboral que se materializan en $184,319,834.

En seguimiento a los acuerdos antes descritos reportados por el Apoderado Legal de Fonatur Constructora comenta lo siguiente:

- Mediante los acuerdos Ac/SO-01-17/008 y Ac/SO-04-17/009 del Consejo de Administración de Fonatur Constructora se da seguimiento a la recuperación de adeudos, tales acuerdos siguen vigentes.
- En la Segunda Sesión Ordinaria del Comité Técnico de FONATUR, de fecha 20 de junio del año 2017, se aprobó la capitalización hasta por un monto de $22,549,484 con el único fin de liquidar a los trabajadores en activo de Fonatur Constructora; al concluir la administración federal al 30 de noviembre de 2018, en términos del Acuerdo Ac/SO-02-17/012 del Consejo de Administración de Fonatur Constructora fueron liquidados 134 servidores públicos de Fonatur Constructora, ejerciéndose una cantidad total de $15,684,000.

- Actualmente, ninguna persona ocupa la estructura orgánica autorizada de Fonatur Constructora.
- El último Programa de Trabajo aprobado por el Consejo de Administración ocurrió en la cuarta Sesión Ordinaria del Consejo de Administración de Fonatur Constructora para el ejercicio fiscal 2022; por lo que hace a la recuperación de adeudos, el tema tiene seguimiento mediante los acuerdos Ac/SO-01-17/008 y Ac/SO-04-17/009.
- Se han realizado diversas acciones tendentes a la desincorporación y posterior liquidación de Fonatur Constructora, para el caso se cuenta con el seguimiento de los acuerdos Ac/SO-01-14/007 y Ac/SO-03-19/006 del Consejo de Administración de Fonatur Constructora.
- La Dirección Jurídica del FONATUR presta los servicios de carácter legal a Fonatur Constructora desde el ejercicio 2018.
- Con el acuerdo Ac/SE-03-21/008 del Comité Técnico del FONATUR estableció no aplicar la política de cobranza, ni llevar a cabo acciones judiciales en contra de Fonatur Constructora, para reclamar el pago de los pasivos.
- En seguimiento a las recomendaciones de la auditoría del ejercicio 2022, FONATUR Constructora, S.A. de C.V., registro en su contabilidad en los meses de y junio de 2023, lo siguiente:

  1. Se registró la "estimación para cuentas incobrables", por $21,878,059, del rubro "Derechos a recibir efectivo o equivalentes", por concepto del Impuesto al Valor Agregado (IVA) pendiente de acreditar.
  2. Se registró "estimación para cuentas incobrables", por $635,510 del rubro "Deudores diversos" originados por préstamos a empleados, terceros y responsabilidades.
  3. Se depuraron cuentas por un total de $133,618, en el rubro "Deudores diversos" originados por préstamos a empleados, terceros y responsabilidades.

La suma de estos registros corresponde al total determinado por la auditoría por la cantidad de $22,652,511.

- En seguimiento a los acuerdos del Comité Técnico del Fondo Nacional de Fomento al Turismo del 2019, 2020, 2021 y 2023, para el mes de octubre 2023 esta Entidad registro en sus estados financieros el reconocimiento de los pagos realizados por FONATUR por cuenta de FONATUR Constructora, S.A. de C.V., por un total de $140,423,745.
- Así también, derivado de las sentencias condenatorias firmes en materia laboral en contra de FONATUR Constructora, S.A. de C.V., se actualizó la cifra de la provisión al mes de octubre 2023, por un total $177,170,769.

Al respecto, se informa que la Norma de Información Financiera Gubernamental (NIFGG SP 01) "Control Presupuestario de los Ingresos y de los Gastos" vigente, señala que "en lo que se refiere a los ingresos, las operaciones que al 31 de diciembre no se hayan cobrado deberán reclasificarse de las cuentas de Resultados y transferirse a la de "Pasivo Diferido", razón por la cual los ingresos no cobrados se registran en el rubro de Pasivo Diferido que se muestra en el Estado de Posición Financiera, sin afectar los resultados del ejercicio.

En ese orden de ideas, ya existe una cuenta acreedora (Pasivo Diferido), que disminuye el valor de la cuenta por cobrar a Fonatur Constructora, S.A. de C.V., por lo que no es necesaria la creación de una reserva.

Al cierre de junio del 2024, se cancelaron registros contables por reservas de demandas laborales, por un total de $137,344,620, como pasivo para liquidaciones que se realizó durante el ejercicio 2023, lo anterior a efecto de atender las recomendaciones de los Comisarios Públicos en el sentido de dar cumplimiento a las disposiciones de Armonización Contable establecidas en la Ley General de Contabilidad Gubernamental.

Derivado de lo mencionado en él párrafo anterior, se formalizaron Actas Administrativas para la cancelación de las reservas y se registraron contablemente los pasivos reales derivados de sentencias judiciales tanto en materia mercantil como laboral, mismas que obran en poder de la Dirección Jurídica, así mismo, se cancelaron los anticipos de clientes que no fueron reclamados y que contaban con una antigüedad mayor a los 10 años, los cuales ya habían prescrito.

Los movimientos y registros mencionados en los párrafos anteriores generaron que se obtuviera una utilidad contable al cierre de junio de 2024 en Fonatur Constructora, S.A. de C.V.

Al cierre del mes y con cifras finales a junio se revisó la integración de los pasivos que se encuentran en los registros contables derivando que se formalizara Actas Administrativas para la cancelación de las reservas y registrar contablemente los pasivos reales derivados de sentencias judiciales tanto en materia mercantil como laboral que obra en poder de la Dirección Jurídica adicional se cancelaron los anticipos de clientes que no fueron reclamados y que contaban con una antigüedad mayor a los 10 años, para presentar el saldo actualizado que se informó a los auditores, se elaboró Minuta de Trabajo para el registro de los pagos ya efectuados para el cumplimiento de las sentencias que no se habían reconocido, dichos movimientos generó una utilidad contable de $162,149,699.

Derivado de la reestructuración de FONATUR, los representantes legales de la Entidad Fonatur Constructora S.A. de C.V., terminaron su relación laboral en FONATUR en julio de 2025, en razón de lo anterior, el 23 de septiembre de 2025 como parte de la Tercera Sesión Ordinaria de Consejo de Administración de Fonatur Constructora, S.A. de C.V., se solicitó la revocación de los poderes conferidos a dos servidores públicos, así como el otorgamiento de nuevos poderes notariales a favor de una nueva persona servidora pública, este hecho ralentizó algunos procesos administrativos relacionados a la Entidad, sin embargo, se retoma el flujo de actividades con la nueva representación.

Por lo que hace a la desincorporación de la Empresa de Participación Estatal Mayoritaria, mediante el oficio FC/W3H/219/2025 del 10 de julio de 2025 se solicitó a la SECTUR indique los requisitos puntuales para lograr la entrega de la propuesta de desincorporación de FC a la Comisión Intersecretarial de Gasto Público, Financiamiento y Desincorporación, a efecto de avanzar en la disolución y liquidación de la filial.

Con fecha 23 de septiembre de 2025 se recibió el oficio ST/UAF/1141/2025 de la Unidad de Administración y Finanzas de la SECTUR, donde su titular indicó, en respuesta al similar FC/W3H/219/2025, los requisitos para presentar una propuesta de desincorporación ante la Comisión Intersecretarial de Gasto Público, Financiamiento y Desincorporación.

En el semestre que cerró el 30 de junio de 2026, el FONATUR pagó a nombre de Fonatur Constructora, S.A. de C.V. únicamente $4,732,722, que corresponden a gastos de tipo jurídico, de conformidad con lo reportado por la Subgerencia de Egresos.

(3) Inversión en la empresa minoritaria: Desarrollo Turístico Playa Miramar, S.A. de C.V.

Durante el ejercicio 2025, se llevaron a cabo diversas reuniones de trabajo con los accionistas de la empresa Desarrollo Turístico Playa Miramar, S.A. de C.V. (Miramar), con el objetivo de regularizar su situación jurídica y contable.

En cumplimiento del Acuerdo 1a-05-07/2023, adoptado en la Primera Sesión Extraordinaria 2023 del Consejo de Administración de Miramar, celebrada el 26 de julio de 2023, mediante oficio SMFyAIP/GAR/118/2025, de fecha 21 de febrero de 2025, se solicitó al presidente de Miramar el reembolso de los pagos efectuados por FONATUR en relación con la ZOFEMAT; por lo que, a la fecha, se continúa en espera de respuesta.

El 19 de diciembre de 2025, mediante el Acuerdo CTF/SE-18/04, adoptado en la Décima Sesión Extraordinaria 2025 del Comité Técnico de FONATUR, se autorizó iniciar las gestiones para la salida y enajenación de la participación accionaria del 44.20% que mantiene el FONDO en la empresa Desarrollo Turístico de Playa Miramar, S.A. de C.V.

Derivado de lo anterior, mediante oficio DC/SV/LABC/067/2026 de fecha 26 de marzo de 2026, la Gerencia de Nuevos Proyectos e Inventario solicitó la contratación del servicio valuatorio de la participación accionaria; no obstante, el trámite se encuentra pendiente, derivado de las gestiones que actualmente se realizan con el INDAABIN respecto del monto cotizado para dicho servicio.

c) Fideicomisos, Mandatos y Contratos Análogos

	Septiembre 2026		
Fideicomisos	**Aportaciones**	**Rva para baja de valor y/o riesgo de viabilidad y Obras entregadas a la CFE y al Gob. Del Edo.**	**Importe Neto**
Barrancas del Cobre	$ 193,335,646	$ (151,100,666)	$ 42,234,980
Costa Capomo	972,077,781	-	972,077,781
Otros	195,355	-	195,355
	$ 1,165,608,782	**$ (151,100,666)**	**$ 1,014,508,116**

	Diciembre 2025		
Fideicomisos	**Aportaciones**	**Rva para baja de valor y/o riesgo de viabilidad y Obras entregadas a la CFE y al Gob. Del Edo.**	**Importe Neto**
Barrancas del Cobre	$ 193,335,646	$ (151,100,666)	$ 42,234,980
Costa Capomo	972,077,781	-	972,077,781
Otros	195,355	-	195,355
	$1,165,608,782	**$ (151,100,666)**	**$ 1,014,508,116**

Fideicomiso Barrancas del Cobre: Con objeto de apoyar el desarrollo turístico en el norte de México, FONATUR, la Secretaría de Turismo y el Gobierno del Estado de Chihuahua, desarrollaron el proyecto que comprende el corredor Creel – Divisadero denominado Barrancas del Cobre, para lo cual con fecha 7 de marzo de 1997 se firmó el contrato de fideicomiso del mismo nombre y con fecha 15 de marzo de 2002 se celebró Convenio Modificatorio al contrato de Fideicomiso Barrancas del Cobre.

Fideicomiso Costa Capomo: Con objeto de crear un desarrollo turístico de primer orden que tuviera una combinación, entre otros, de servicios de alojamiento turísticos, condominales, residenciales, actividades comerciales, actividades deportivas y marina, FONATUR, Mota-Engil Turismo, S.A. de C.V., "MET" y CIBanco, S.A, Institución de Banca Múltiple desarrollaron planes y proyectos ubicados en el municipio de Compostela, Nayarit, para lo cual con fecha de 8 de junio de 2015 se firmó el contrato de fideicomiso CIB/2289. Con fecha 30 de abril de 2018 se celebró Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso Costa Capomo.

BIENES MUEBLES, INMUEBLES E INTANGIBLES

a) BIENES INMUEBLES

	Septiembre 2026	
	Importe	**Depreciación acumulada**
Terrenos	$ 139,492,562	$ -
Viviendas	15,908,710	(15,908,710)
Edificios no Habitacionales	1,406,388,418	(1,305,964,770)
Sub – Total	**1,561,789,690**	**(1,321,873,480)**
Infraestructura	684,588,261	(674,839,988)
Construcciones en proceso en Bienes de Dominio Público	1,048,870,258	-
Construcciones en Proceso en Bienes Propios	1,202,164,407	-
Otros Bienes Inmuebles	7,713,000	
Total	**$ 4,505,125,616**	**$ (1,996,713,468)**

b) BIENES MUEBLES

	Septiembre 2026	
	Importe	Depreciación acumulada
Mobiliario y Equipo de Administración	$ 872,029,597	$ (871,950,923)
Mobiliario y Equipo Educacional y Recreativo	12,851,291	(12,851,291)
Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	1,886,831	(1,886,831)
Vehículos y Equipo de Transporte	51,229,250	(51,229,250)
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas	35,140,510	(34,646,058)
Colecciones, Obras de Arte y Objetos Valiosos	63,699,013	-
	$ 1,036,836,492	**$ (972,564,353)**

Al 30 de septiembre de 2026 la depreciación del ejercicio es de $ 24,369,006

a) BIENES INMUEBLES

	Diciembre 2025	
	Importe	Depreciación acumulada
Terrenos	$ 139,504,989	$ -
Viviendas	15,908,710	(15,908,710)
Edificios no Habitacionales	1,410,103,561	(1,288,644,213)
Sub – Total	**1,565,517,260**	**(1,304,552,923)**
Infraestructura	684,588,261	(592,346,726)
Construcciones en proceso en Bienes de Dominio Público (1)	5,085,665,255	-
Construcciones en Proceso en Bienes Propios	1,241,151,451	-
Total	**$ 8,576,922,227**	**$ (1,896,899,649)**

(1) De conformidad al "Acuerdo por el que se emiten los Lineamientos para la entrega del Proyecto Tren Maya, que realizarán el Fideicomiso denominado Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR) y Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. a Tren Maya S.A. de C.V." publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de septiembre de 2023, así como al "Acta entrega-recepción parcial complementaria de los registros contables y sus soportes documentales.", se realizó la desincorporación de las Construcciones en proceso de Bienes de Dominio Público relativas al Proyecto Tren Maya de los registros contables del FONATUR por la cantidad de $ 515,569,564.

b) BIENES MUEBLES

	Diciembre 2025	
	Importe	Depreciación acumulada
Mobiliario y Equipo de Administración	$ 872,029,597	$ (871,931,786)
Mobiliario y Equipo Educacional y Recreativo	12,851,291	(12,851,291)
Equipo e Instrumental Médico y de Laboratorio	1,886,831	(1,886,831)
Vehículos y Equipo de Transporte (1)	51,229,250	(51,214,292)
Maquinaria, Otros Equipos y Herramientas (2)	35,140,510	(34,547,409)
Colecciones, Obras de Arte y Objetos Valiosos	63,699,013	-
	$ 1,036,836,492	**$ (972,431,609)**

Al 31 de diciembre de 2025 la depreciación del ejercicio es de $ 32,476,965

La determinación de la depreciación de los Bienes Muebles e Inmuebles se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles de los activos estimadas por el FONATUR, considerando las siguientes tasas anuales:

	%
Edificios	5%
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de transporte	25%
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de cómputo	30%

c) INTANGIBLES

Estos importes corresponden a los activos del plan laboral registrados conforme a la Guía 33 Obligaciones Laborales, así como a la norma de Información Financiera Gubernamental General para el Sector Paraestatal de Obligaciones Laborales (NIFGG SP 05), de acuerdo con el estudio actuarial y se integra como sigue:

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Activos del plan laboral	**$ 342,061,231**	**$ 342,061,231**

ESTIMACIONES Y DETERIOROS

La determinación de la estimación para cuentas incobrables se realiza con base en un análisis de factores cualitativos y cuantitativos, de acuerdo a lo señalado en las notas de gestión administrativa, la integración de saldos se presenta como sigue:

	Septiembre 2026	
	Corto plazo	Largo plazo
Por venta de terrenos:		
Vázquez Mellado Mier	$ 5,736,124	$ -
Estela Pineda Castillejos	2,835,689	-
Cocoa, S.A. de C.V.	21,077,300	-
Gustavo Marroquín	633,151	-
Negocios Inmobiliarios y mantenimiento	5,889,331	981,611
Otros	18,932,975	10,395,951
Dación en pago:		
Dación en pago	52,128,774	-
Por Créditos refaccionarios:		
Tropical Club de Ixtapa S.A. de C.V. (dólares)	192,884,806	-
Por venta de inversiones:		
Proyectos Turísticos del Golfo S.A. de C.V.	11,633,354	-
Hoteles Estratégicos	298,570	-
Consultores y Asesorías	172,695	-
Transportes Valops	123,812	-
Otros	102,282	-
Deudores diversos:		
Consorcio Prodipe (dólares)	210,727,305	-
Sidek Creditor Trust	47,560,124	-
Préstamos a exempleados	4,079,410	-

	Septiembre 2026	
	Corto plazo	Largo plazo
Otros	3,397,794	-
Anticipos en litigio	8,836,029	-
Anticipos a contratistas	15,791,010	-
Total	**$ 602,840,535**	**$11,377,562**

	Diciembre 2025	
	Corto plazo	Largo plazo
Por venta de terrenos:		
Vázquez Mellado Mier	$ 5,736,124	$ -
Estela Pineda Castillejos	2,835,689	-
Cocoa, S.A. de C.V.	21,077,300	-
Gustavo Marroquín	633,151	-
Otros	2,270,195	-
Dación en pago:		
Dación en pago	52,128,774	-
Por Créditos refaccionarios:		
Tropical Club de Ixtapa S.A. de C.V. (dólares)	191,623,172	-
Por venta de inversiones:		
Proyectos Turísticos del Golfo S.A. de C.V.	11,633,354	-
Hoteles Estratégicos	298,570	-
Consultores y Asesorías	172,695	-
Transportes Valops	123,812	-
Otros	102,282	-
Deudores diversos:		
Consorcio Prodipe (dólares)	209,382,389	-
Sidek Creditor Trust	47,249,039	-
Préstamos a exempleados	4,079,410	-
Otros	3,306,823	-
Anticipos en litigio	8,836,029	-
Anticipos a contratistas	14,375,998	-
Total	**$ 575,864,806**	**$ -**

OTROS ACTIVOS

a) Activos Diferidos

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Estudios, Formulación y Evaluación de Proyectos **(1)**	$ 425,534	$ 425,534
Otros Activos Diferidos **(2)**	-	4,687,021
	$ 425,534	**$ 5,112,555**

(1) Estudios, Formulación y Evaluación de Proyectos

El saldo corresponde a los estudios de proyectos turísticos integrales que permiten identificar las áreas territoriales y de servicios susceptibles de ser explotadas en proyectos productivos y de inversión en materia turística.

(2) Otros Activos Diferidos

Corresponden a los gastos no pagados al cierre del ejercicio reconocidos como activos de acuerdo con la Norma de Información Financiera Gubernamental General para el Sector Paraestatal (NIFGG SP 01) "Control presupuestario de los ingresos y de los gastos".

b) Otros Activos No Circulantes

	Septiembre 2026		Diciembre 2025	
	Importe	**Depreciación acumulada**	**Importe**	**Depreciación acumulada**
Bienes en Comodato	$16,676,422	$ (16,676,422)	$16,676,422	$ (16,676,422)

Los Otros Activos No Circulantes corresponden a Bienes Muebles en comodato, que fueron otorgados a Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V., para la operación de inversiones patrimoniales de FONATUR.

PASIVO

a) Cuentas por pagar a corto plazo

Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo	**Septiembre 2026**	**Diciembre 2025**
Provisiones de Nómina	$ 7,552,057	$ -
Impuestos de Seguridad Social	3,823,592	-
Varios	144,488	-
Total	**$ 11,520,137**	**$ -**

Proveedores por Pagar a Corto Plazo	**Septiembre 2026**	**Diciembre 2025**
Intercompañías:		
Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V.	$ 606,875	$ -
Otros:		
Proveedora de Soluciones	2,351,210	-
Team 730 Taller de Estudios	2,226,901	-
Ayax Consultores en Sistemas de	2,018,928	-
Instituto del Fondo Nacional	329,397	-
ASISMED, S.A.P.I. de C.V.	258,705	-
Tayira Travel, S.A. de C.V.	241,135	-
Offset Santiago S.A. de C.V.	228,520	-
Pasivos Hotel ExConvento Sta. Catalina	145,038	2
Varios	210,649	-
Total	**$ 8,617,358**	**$ 2**

Contratistas por Obras Públicas por Pagar a Corto Plazo	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Otros:		
Obras y Edificaciones Cata S.A de C.V.	$ 1,923,942	$ -
PDU Proyección y Desarrollo Urbano de México	1,087,094	-
Total	**$ 3,011,036**	**$ -**

Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo	Septiembre 2026	Diciembre 2025
IVA Retenido	$ 16,941	$ 92,956
ISR Retenido	3,729,336	1,214,757
5 al millar	46,137	461,550
Otros Impuestos por Pagar	869,981	1,253,976
Total	**$ 4,662,395**	**$ 3,023,239**

Otras Cuentas Por Pagar a Corto Plazo	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Intercompañías:		
Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V.	$ 24,873	$ 24,873
Fonatur Constructora, S.A. de C.V.	18,433	18,433
Otros:		
Pasivos Hotel ExConvento Sta. Catalina	559,109	826,762
S.H.C.P.	14,366,689	14,366,689
Depósitos por Identificar	14,225,093	14,225,093
Varios	387,032	331,471
Total	**$ 29,581,229**	**$ 29,793,321**

Antigüedad Cuentas por Pagar a Corto Plazo 30 de septiembre de 2026

	90 Días	180 Días	≤ 365 Días	>a 365 Días	Total General
Servicios Personales por Pagar a Corto Plazo	$ 6,589,139	$2,477,480	$ 2,453,518	$ -	$ 11,520,137
Proveedores por Pagar a Corto Plazo	8,617,362	-	-	-	$ 8,617,362
Contratistas por Obras Públicas por Pagar a Corto Plazo	3,011,036	-	-	-	$ 3,011,036
Retenciones y Contribuciones por Pagar a Corto Plazo	4,662,395	-	-	-	$ 4,662,395
Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo	390,085	66,369	-	29,124,775	$ 29,581,229
Total general	**$ 23,270,017**	**$2,543,849**	**$ 2,453,518**	**$29,124,775**	**$ 57,392,159**

Antigüedad depósitos por Identificar 30 de septiembre de 2026

	90 Días	180 Días	≤ 365 Días	>a 365 días	Total General
Depósitos por Identificar	$ -	$ -	$ -	$ 14,225,093	**$ 14,225,093**
Total general	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ 14,225,093**	**$ 14,225,093**

b) Pasivos Diferidos a Corto Plazo

Ingresos cobrados por Adelantado a Corto Plazo

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Ingresos por ventas anticipadas de inversiones	$ 1,671,720	$ 1,671,720
Ingresos por ventas anticipadas de terrenos	977,902,812	977,902,812
Depósitos en garantía por venta de terrenos	5,037,743	5,037,743
Depósitos por reservaciones Hotel Exzconvento Sta. Catalina	14,601,144	13,763,824
Otros depósitos en garantía	1,900,221	1,900,221
Total	**$ 1,001,113,640**	**$ 1,000,276,320**

Otros Pasivos Diferidos a Corto Plazo

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Ingresos No Cobrados		
Intercompañias:		
Fonatur Constructora, S.A. de C.V.	$ 115,161,758	$ 115,161,758
Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V.	2,301,791	2,301,791
Fonatur Infraestructura, S.A. de C.V.	-	446,378
Otros:		
Promotora Regional Inmobiliaria	31,041,312	31,041,312
Marina Chahué	531,677	528,199
Hotel Quinta Real Oaxaca	1,419,799	5,776,084
Otros ingresos diferidos	1,434,387	3,664,501
Otros:		
Otros pasivos al cierre	-	4,687,021
Total	**$ 151,890,724**	**$ 163,607,044**

Los ingresos no cobrados corresponden a los ingresos por prestación de servicios y otros ingresos de operación que reflejan el pasivo de acuerdo con la Norma de Información Financiera Gubernamental General (NIFGG SP 01) "Control Presupuestario de los Ingresos y Gastos" y los ingresos por la venta de terrenos se reconoce en el Estado de Resultados debido a su relación con el costo de ventas de terrenos.

Los gastos no pagados son los gastos que al cierre del ejercicio fueron devengados y cancelados y que afectaran el presupuesto del año siguiente de acuerdo con la Norma de Información Financiera Gubernamental General (NIFGG SP 01) mencionada.

Cabe mencionar que los registros y/o importes presentados en el rubro de Pasivos Diferidos a corto plazo son responsabilidad de la Gerencia de Tesorería.

c) Fondos y Bienes de Terceros en Garantía y/o Administración a Corto Plazo

Representan el monto de los depósitos en garantía de los arrendamientos, así como los depósitos de la renta de los lotes ubicados en la Administración Portuaria Integral (API) de los Cabos Baja California, los saldos registrados al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, fue por $ 1,017,309.

d) Provisiones.

Provisión para pensiones a largo plazo

El registro de las obligaciones laborales se realiza de acuerdo con la Norma de Información Financiera Gubernamental NIFGGSP05 "Obligaciones Laborales" y el costo neto del periodo se registra en el rubro Activos del Plan que corresponde a los pasivos no fondeados.

Fideicomiso para los Trabajadores del Hotel Exconvento Santa Catalina

FONATUR cuenta con el Fideicomiso número 10790947 celebrado con Scotiabank Inverlat, cuyo objetivo es crear una reserva para el pago de cualquier contingencia derivada de las relaciones laborales durante la vigencia del contrato de prestación de servicio, celebrado el 1° de junio de 1994 entre FONATUR y AGRICOMEX, en el cual FONATUR asumió la obligación de mantener un fondo para contingencias laborales mediante este fideicomiso.

En febrero de 2006, se realizó un Convenio Modificatorio del Contrato de Fideicomiso No. 10790947 antes No. 7909-4 cuyo Fiduciario es Banco Scotiabank Inverlat, S.A. I.B.M., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, en donde modificaron el contrato del año 1994.

Por lo anterior FONATUR tiene registrado un pasivo por las primas de antigüedad e indemnizaciones por terminación de la relación laboral de los empleados del Hotel que al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 asciende a $8,012,761.

III) NOTAS AL ESTADO DE VARIACIONES EN LA HACIENDA PÚBLICA

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 las aportaciones del Gobierno Federal, las obras entregadas a entidades gubernamentales y el déficit acumulado, se forman como se muestra a continuación:

a) Aportaciones

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Aportaciones (1)	$ 35,373,695,709	$ 35,457,130,798
Donaciones de Capital	(22,511,530,461)	(22,406,025,117)
Resultado del ejercicio	(1,770,982)	(625,769,456)
Resultado de ejercicios anteriores	(2,063,421,716)	(1,437,652,260)
Rectificaciones de Resultados de Ejercicios Anteriores	2,315,049,729	2,388,167,730
Total	**$ 13,112,022,279**	**$ 13,375,851,695**

Durante el periodo terminado al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, se registraron aportaciones del Gobierno Federal por $ 13,386,819 y $ 88,262,090 respectivamente, por lo que estos movimientos se reflejan como se muestra a continuación:

Septiembre 2026	Recibidos	Devueltos	Total Ejercido
Recursos fiscales para pago de obra	$ 13,534,435	$ -	$ 13,534,435
Reintegro a la TESOFE años anteriores	-		
		(147,616)	(147,616)
Total	**$ 13,534,435**	**$ (147,616)**	**$ 13,386,819**

Diciembre 2025	Recibidos	Devueltos	Total Ejercido
Recursos fiscales para pago de obra	$ 93,575,376	$ -	$ 93,575,376
Reintegro a la TESOFE años anteriores	-	(5,313,286)	(5,313,286)
Total	**$ 93,575,376**	**$(5,313,286)**	**$ 88,262,090**

(1) Al cierre del ejercicio 2025, se realizaron registros contables por $515,569,564, derivado de la desincorporación del Proyecto Tren Maya de FONATUR afectando el rubro de Aportaciones (Hacienda Pública/Patrimonio Contribuido), por lo que se firmó el acta entrega recepción de los registros contables necesarios en el marco del proceso de entrega recepción del Proyecto Tren Maya a cargo del Fondo Nacional de Fomento al Turismo a Fonatur Tren Maya, S.A. de C.V. conforme a lo establecido en los "lineamientos" para la entrega del Proyecto Tren Maya, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 21 de septiembre de 2023 "Decreto para la entrega del Proyecto Tren Maya, S.A de C.V y demás acciones que se indican", "El Decreto" publicado en el (DOF) el 1° de marzo de 2024 y los artículos 1,2,3 del "Acuerdo por el que se instruyen a las acciones inmediatas que se indican para la conclusión del Proyecto Tren Maya" dicho acuerdo fue publicado el 30 de septiembre de 2024.

b) Donaciones de Patrimonio

Al cierre de septiembre de 2026, se realizaron diversas donaciones por una superficie total de 192,182.62 m² los cuales representan un importe total de **$ 105,505,344,** mismas que disminuyeron en los siguientes rubros: Edificación no habitacional en proceso por 1,055.00 m² por un importe de **$ 3,727** a favor de del Municipio de Loreto en Baja California Sur, 69,176.35 m² por un importe de **$ 29,520** al Gobierno Federal representado por la Secretaría de Marina, del rubro de Construcción de Vías de Comunicación en Proceso una superficie total de 98,774.12 m² por un importe de **$92,074,392** al Estado de Baja California Sur y de 20,814.81 m² por un importe de **$9,043,683** al Gobierno del Estado de Oaxaca, del rubro de Instalaciones y Equipamiento en Construcciones Proceso por 1,309.34 m² por un importe de **$3,515,243** al Gobierno del Estado de Guerrero a través de la Secretaría de Finanzas y Administración, 1,053.00 m² por los importes de **$ 838,779** al Gobierno del Estado de Oaxaca; así mismo, en 2025 se registró la donación de un lote en el CIP de Cancún, Quintana Roo, con una superficie total de 22,027.28 m² por un importe de **$ 73,887** a favor del Gobierno Federal a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, para poder dar cumplimiento a lo señalado al contrato de donación CD/CONANP-01/2025, dicho lote formaba parte del rubro "Edificaciones Comerciales".

c) De conformidad con las Reglas Específicas y Valoración del Patrimonio, inciso D reglas Específicas de Otros Eventos, Al cierre de septiembre de 2026 se reconocieron en el patrimonio generado de ejercicios anteriores un importe de **$ 72,597,851**, de los cuales **$134,708** pertenecen a gastos de empleados del ejercicio 2025 que se encontraban pendientes de comprobación, los cuales fueron comprobados en septiembre de 2026;

$ 9,006 derivan de una reclasificación originada por la cancelación de provisiones de descuentos pendientes al personal por $6,966 y descuentos de FONACOT por $ 2,040; **$79,292,700** corresponden al registro por la depreciación pendiente de ejercicios anteriores de cinco cárcamos (en el estado de Guerrero) y dos muelles (en el estado de Sinaloa) por los importes de $16,398,985 y $ 62,893,715 respectivamente; **$(8,253,577)** originado por un ajuste de auditoría respecto a la valuación de las inversiones en acciones, a través del método de participación del ejercicio 2025, adicional se reconocieron **$1,415,014** derivado del registro de la reserva de anticipos a contratistas por obras públicas, debido a que este adeudo viene de ejercicios anteriores; así mismo, al cierre del ejercicio 2025 se ha reconocido un importe total de **$15,251,020** derivado de la cancelación de operaciones de venta, de las cuales dos se encontraban en la cuenta de intereses devengados no cobrados, mismos que habían sido registrados durante el periodo de 2016 a 2019 por un importe total de $ 2,331,401, adicional una operación por $14,632,339 proveniente de una venta formalizada en 2012 y cancelada en 2025, la cual estaba registrada en la cartera de terrenos a largo plazo, así como la devolución de un cheque por $(2,000,572) que había quedado como garantía en 2024 el cual había sido registrado como un gasto, ya que de origen fue un gasto por comprobar, adicional se realizó la depuración de la cuenta de IVA pagado y se reconoció un importe de $ 287,852.

Asimismo, dentro del rubro del Resultado de Participación en Otras Entidades durante 2026 y 2025 se han reconocido efectos de ejercicios anteriores en distintas entidades por un total de $(520,150) y $(243,136,729) respectivamente, como se muestra en las notas de desglose INVERSIONES FINANCIERAS inciso b) Inversión en Compañías Asociadas.

IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Efectivo y equivalentes	**Septiembre 2026**	**Diciembre 2025**
Efectivo en Bancos	$ 1,591,434	$ 56,438,947
Inversiones temporales	597,692,025	473,247,786
Fondos de afectación Especifica	211,000	90,000
Total Efectivo y equivalentes	**$ 599,494,459**	**$ 529,776,733**

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

	Septiembre 2026	**Diciembre 2025**
Ahorro/Desahorro de operación antes de rubros Extraordinarios	$ (844,445,504)	$ (646,930,033)
Movimientos de partidas (o rubros) que afectan al efectivo		
Transferencias, asignaciones subsidios y otras salidas	1,057,995,254	752,548,745
Pasivos ejercicio anterior por gastos de operación pagados en ejercicio actual	(266,710,770)	(410,342,981)
Ingresos por venta de terrenos cobrados en año actual	86,174,728	162,387,899
Otros ingresos cobrados	283,564,358	135,903,188

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Movimientos de partidas (o rubros) que no afectan al efectivo		
Ingresos por venta de terrenos devengados en el año actual	(52,221,533)	(230,542,222)
Ingresos por venta de inmuebles por inversión	(194,483,005)	-
Ingresos por sorteos de terrenos	-	-
Costo de ventas de terrenos	9,558,725	58,185,411
Costo por venta de inmuebles por inversión	12,427	-
Costo por sorteos de terrenos	-	-
Costo por prestación de servicios	45,757,555	62,774,073
Flujo Neto de Efectivo por Actividades de Operación	**$ 125,202,235**	**$ (116,015,920)**

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

Fondo Nacional de Fomento al Turismo Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables Correspondiente del 01/01/2026 al 30/09/2026 (cifras en pesos)		
1. Ingresos Presupuestarios		**$ 1,563,504,467**
2. Más ingresos contables no presupuestarios		**1,564,045,097**
Ventas de Terrenos	52,221,533	
Venta de Inversiones	194,483,005	
Transferencias Internas y Asignaciones del Sector Público	898,444,533	
Aportaciones para Obra Pública no Capitalizable	159,946,237	
Prestación de Servicios	134,514,780	
Otros Ingresos por Recuperación de Gastos	25,719,734	
Intereses Ganados de Valores, Créditos, Bonos y Otros	34,819,600	
Utilidad Cambiaria	56,252,505	
Utilidades por participación patrimonial	7,642,437	
Otros Ingresos y Beneficios Varios	733	
3. Menos ingresos presupuestarios no contables		**1,563,504,467**
Apoyos Gobierno Federal	1,071,925,205	
Cartera de Terrenos Cobrada en 2026	280,637,122	
Campo de Golf Litibú	4,559,648	
Ingresos Hotel Camino Real Oaxaca	153,580,329	
Arrendamientos	161,279	
Cuotas de Mantenimiento Condominios Litibú	16,974,663	
RV Park and Camping Palma Linda	2,492,754	
Green Fees Fideicomiso 192	1,163,643	
Slips Fideicomiso 192	4,043,852	
Cesión de derechos	9,449	
Cobro de Penalizaciones	2,603,469	

Fondo Nacional de Fomento al Turismo Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables Correspondiente del 01/01/2026 al 30/09/2026 (cifras en pesos)		
Recuperación de gastos Fideicomiso para el Desarrollo	38,634	
Recuperación de Gastos de Capacitación	289,521	
Ingresos por gastos compartidos	535,999	
Ingresos por cobranza diversa	218,341	
Indemnizaciones	2,250,580	
Intereses por penalizaciones de incumplimiento	31	
Intereses moratorios	399,266	
Productos Financieros	21,620,682	
4. Ingresos Contables (4 = 1 + 2 -3)		**$ 1,564,045,097**
El Ingreso Presupuestal no incluye los reintegros de 2025 realizados en 2026 por $4,289.		

Fondo Nacional de Fomento al Turismo Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables Correspondiente del 01/01/2026 al 30/09/2026 (cifras en pesos)		
1. Egresos Presupuestarios		**$ 1,438,556,371**
2. Menos egresos presupuestarios no contables		**263,105,492**
IVA Acreditable	35,230,553	
Obra pública mantenimiento	173,085,156	
Bienes inmuebles	7,713,000	
Compras Registradas en Almacén	12,355,172	
Deudores Diversos (viáticos)	65,738	
Gastos por comprobar	7,966,866	
Gastos Pagados por Anticipado	23,834,775	
Gastos Pagados por Anticipado HQRO	1,364,400	
Diferencia en IVA	1,389,713	
Partidas Capítulo 1000 (presupuestal no contable)	1,082,286	
Partidas Presupuestal no Contable	(1,604,033)	
Gastos Indirectos registrados en Terrenos	62,552	
Gastos Indirectos registrados en Activos Fijos en Proceso	559,314	
3. Más gastos contables no presupuestales		**390,365,200**
Costo de Ventas de Terrenos	9,558,725	
Costo de Ventas de Inversiones	12,427	
Depreciaciones	58,389,650	
Pérdida Cambiaria	56,309,539	
Inversión Pública no Capitalizable	164,912,566	
Consumos de almacén	12,877,435	
Cuentas por pagar al cierre	8,905,538	
Provisión de Nóminas	11,520,138	
Amortización de Gastos Pagados por Anticipado 2026 Registrada en 2025	402,540	

Fondo Nacional de Fomento al Turismo Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables Correspondiente del 01/01/2026 al 30/09/2026 (cifras en pesos)		
Retenciones Provisionadas	3,587,383	
Documentos que no se tienen en SIAFF	63,889,091	
Pérdida en venta de activos y otros gastos	168	
4. Total de Gasto Contable (4 = 1 -2 + 3)		**$ 1,565,816,079**
El Egreso Presupuestal no incluye los reintegros de 2025 realizados en 2026 por $4,289		

c) NOTAS DE MEMORIA

Cuentas de Orden Contables

Registran eventos que, si bien no representan hechos económicos financieros que alteren el patrimonio y resultados del FONATUR, informan sobre circunstancias contingentes o eventuales de importancia respecto del mismo.

Al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, FONATUR reconoció en cuentas de orden los siguientes conceptos:

	Septiembre 2026	Diciembre 2025
Obligaciones Laborales	$ 490,274,338	$ 481,484,462
Juicios	$ 4,580,449,357	$ 5,063,013,112

Cuentas de orden Presupuestarias

A partir de la publicación de la Ley de Contabilidad Gubernamental, el Fondo Nacional de Fomento al Turismo ha llevado a cabo las acciones correspondientes a efecto de dar cumplimiento a las disposiciones normativas, referentes a las cuentas de orden presupuestarias, lo cual permitió que a partir de enero de 2016 los momentos y ejercicio presupuestal de los ingresos y egresos se registraran en las cuentas de orden creadas en SAP conforme a lo que marca la citada Ley.

De acuerdo con lo señalado en la Ley General de Contabilidad Gubernamental relativo al registro único y el de las etapas presupuestarias a través de la vinculación del presupuesto y la contabilidad patrimonial, mediante cuentas de orden presupuestarias de ingresos y de egresos, con el propósito de que los entes públicos paraestatales reflejen simultáneamente el control del ejercicio y la ejecución de los presupuestos y sus efectos en la contabilidad, que permitan emitir la información presupuestaria correspondiente, el Fondo Nacional de Fomento al Turismo refleja al 30 de septiembre de 2026 los siguientes saldos:

Cuentas de Orden Presupuestarias de Ingresos

Cuenta	Nombre	Septiembre 2026
8.1.1	Ley de Ingresos Estimada	1,754,915,538
8.1.2	Ley de Ingresos por Ejecutar	1,264,443,903
8.1.3	Modificaciones a la Ley de Ingresos Estimada	2,828,299,489
8.1.4	Ley de Ingresos Devengada	1,563,855,586
8.1.5	Ley de Ingresos Recaudada	1,563,504,467

Cuentas de Orden Presupuestarias de Egresos

Cuenta	Nombre	Septiembre 2026
8.2.1	Presupuesto de Egresos Aprobado	1,559,322,630
8.2.2	Presupuesto de Egresos por Ejercer	1,194,150,210
8.2.3	Modificaciones al Presupuesto de Egresos Aprobado	2,632,706,581
8.2.4	Presupuesto de Egresos Comprometido	286,584,697
8.2.5	Presupuesto de Egresos Devengado	1,438,556,371
8.2.6	Presupuesto de Egresos Ejercido	1,438,556,371
8.2.7	Presupuesto de Egresos Pagado	1,433,539,038

Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable

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

****

Gerardo Álvarez Ruiz
Gerente de Contabilidad
Elaboró