

1. Actividades

Instalaciones Inmobiliarias para Industrias, S. A. de C. V. (la "Compañía") es subsidiaria de Petróleos Mexicanos en un 99.99% y se dedica a la prestación de servicios de arrendamiento, mantenimiento y construcción de inmuebles para Petróleos Mexicanos (PEMEX), sus organismos subsidiarios y terceros.

La Compañía no tiene empleados, consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Todos los servicios de administración le son proporcionados por I.I.I. Servicios, S. A. de C. V., compañía subsidiaria.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a. El 31 de diciembre de 2008 el Gobierno Federal publicó la Ley General de Contabilidad Gubernamental (LGCG), que deroga todas las disposiciones que se opongan a esta Ley, entrando en vigor a partir del 1° de enero de 2009, la cual fue reformada el 12 de noviembre de 2012. La LGCG tiene por objeto establecer los criterios generales que regirán la contabilidad gubernamental y la emisión de información financiera de los entes públicos, con el fin de lograr su adecuada armonización. El órgano de coordinación para la armonización de la contabilidad gubernamental es el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC); adicionalmente, el 31 de enero de 2013 la SHCP, a través de la Unidad de Contabilidad Gubernamental (UCG), por medio del oficio No. 309-A-0015/2013 emite las Disposiciones en Materia Contable Aplicables al Sector Paraestatal Federal, denominadas Normas de Información Financiera Gubernamental, Generales o Específicas para el Sector Paraestatal (NIFGGSP, NIFGESP o Normas Gubernamentales) y da a conocer el Manual de Contabilidad Gubernamental para el Sector Paraestatal (MCGSP) vigente a partir de 2013.

b. Efectos de la inflación en la información financiera

Debido a que la Compañía opera en un entorno económico no inflacionario, los estados financieros que se acompañan, incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera hasta el 31 de diciembre de 2007, conforme a los lineamientos establecidos en el apartado "C" de la Norma Gubernamental NIFGGSP 04, "Reexpresión", con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), emitido por el Banco de México. El porcentaje de inflación acumulada en los tres últimos ejercicios anuales, se muestran a continuación:

---

**Inflación**

31 de diciembre de	INPC	Del año Acumulada	
2013	111.508	3.97%	11.80%
2012	107.246	3.56%	12.25%
2011	103.551	3.82%	12.26%

c. Los estados financieros han sido preparados para cumplir con las disposiciones legales que requieren la presentación de estados financieros de la Compañía como entidad jurídica independiente. Por lo tanto, la inversión en acciones de compañías subsidiarias se presenta valuada bajo el método de participación.

d. La inversión es en acciones en la cual la Compañía tiene participación accionaria es como sigue:

Compañía	Participación	Actividad
I.I.I. Servicios, S. A. de C. V.	99.99%	Prestación de servicio administrativos y de operación inmobiliaria a Pemex y a la Compañía.

Por separado PEMEX prepara sus estados financieros consolidados conforme a Norma de Información Financiera (NIF), los cuales incluyen a la Compañía, como subsidiaria directa de Instalaciones Inmobiliarias para Industrias, S. A. de C. V. y Petróleos Mexicanos.

**3. Resumen de las principales políticas contables**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración de la Compañía efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen activos y pasivos por impuestos diferidos y los pasivos relativos a beneficios a empleados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, monedas extranjeras e inversiones temporales de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte del Resultado Integral de Financiamiento (RIF).

b. Derechos o equivalentes a recibir efectivo

Los derechos o equivalentes a recibir efectivo se presentan a su valor de recuperación.

c. Bienes muebles

Los bienes muebles se registran al costo de adquisición. Hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizaban mediante la aplicación de factores derivados del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, como sigue:

	%
Edificios	10
Mobiliario y equipo de oficina	10
Maquinaria, otros equipos y herramientas	10

d. Participaciones y aportaciones de capital

La inversión en acciones de compañías subsidiarias se valúa bajo el método de participación.

e. Activos de larga duración

La Compañía evalúa periódicamente los valores de los activos de larga duración para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización de dichos activos. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las

---

estimaciones necesarias para reducirlos a su valor de recuperación. Cuando se tiene la intención de vender los activos, éstos se presentan en los estados financieros a su valor actualizado o de realización, el menor.

f. Impuestos a la utilidad

Las provisiones para el Impuesto sobre la Renta (ISR) e Impuesto Empresarial a Tasa Única (IETU) se reconocen en el año en que se causan. El ISR e IETU diferidos se determina aplicando la tasa fiscal correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, en su caso, de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales sólo si se tiene la certeza de que se realizarán los beneficios.

g. Utilidad integral

La utilidad integral está representada por el resultado neto del ejercicio más los efectos por aquellas partidas que por disposición específica, de alguna Norma se reflejan en el patrimonio, y no constituyen aportaciones, reducciones o distribuciones, del patrimonio.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en el momento en que se prestan los servicios a los clientes.

i. Reclasificaciones

Los estados financieros de 2012 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformarlos con su presentación utilizada en 2013.

---

INSTALACIONES INMOBILIARIAS PARA INDUSTRIAS, S.A. DE C.V.

---

4. Efectivo y equivalentes

	2013	2012
Bancos/Tesorería	\$ 106,437	\$ 50,876
Inversiones y valores (1)	307,299,774	328,724,893
	\$ 307,406,211	\$ 328,775,769

(1) Las inversiones generaron productos financieros por \$ 13,380,471 y \$ 14,258,798, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

5. Derechos o equivalentes a recibir efectivo

	2013	2012
Partes relacionadas (Nota 10)	\$ 195,275,881	\$ 150,796,747
Otros Clientes	1,747,470	1,245,968
ISR a Favor	9,871,287	-
Impuesto al valor agregado por depurar	(10,622,720)	76,673,912
Impuesto al Valor Agregado por recuperar(1)	15,656,001	21,627,516
Deudores diversos	1,236,339	1,260,939
	\$ 213,164,258	\$ 251,605,082

(1) Las contribuciones por recuperar incluyen \$ 2,254,175 de IVA pendiente de recuperar en proceso de demanda contra las autoridades fiscales y es importante destacar que en el mes de enero del ejercicio 2013 se recuperaron \$ 16,175,830, además existe \$ 13,401,826 de IVA por acreditar.

6. Participaciones y aportaciones de capital

---

a. La inversión en acciones en compañía subsidiaria no consolidada es como sigue:

2013	Participación	Patrimonio	acciones	neta	Inversión en (pérdida) resultados	Utilidad en los	Participación
I.I.I. Servicios, S. A. de C. V.	99.99%	\$1,214,237,414	\$1,214,237,414	\$ 32,464,203	\$32,464,203		
2012							
I.I.I. Servicios, S. A. de C. V.	99.99%	\$1,415,060,733	\$1,415,060,733	\$ 13,266,796	\$13,266,796		

b. Los estados de situación financiera y de resultados condensados de la Compañía subsidiaria no consolidada por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, son como sigue:

	2013	2012
Estados de situación financiera		
Activo circulante	\$ 231,106,852	\$ 407,640,062
Pasivo circulante	(34,384,990)	(254,616,395)
Bienes muebles y otros activos no circulantes	9,271,589	10,517,129
Impuesto sobre la renta diferido	(17,682,308)	(18,481,175)
Patrimonio	\$ 179,039,554	\$ 145,059,621
Estados de resultados		
Ingresos	\$ 332,340,026	\$ 505,429,558
Costo de servicios	(196,328,528)	(380,447,042)
Gastos de administración	(98,972,959)	(95,130,952)
Resultado integral de financiamiento	3,548,487	2,763,486
Ingreso y gastos virtuales	(3,751,800)	(1,918,002)
ISR y PTU	(4,367,776)	(17,430,252)
Resultado del ejercicio (ahorro/desahorro)	\$ 32,467,450	\$ 13,266,796

INSTALACIONES INMOBILIARIAS PARA INDUSTRIAS, S.A. DE C.V.

---

7. Bienes muebles

	2013	2012	
Terrenos	\$ 374,072,676	\$ 374,082,676	
Viviendas	1,422,805,096	1,422,828,446	
Otros bienes inmuebles	5,350,507	5,445,762	
Mobiliario y equipo de oficina	11,765,590	13,536,374	
Maquinaria otros equipos y herramienta	6,787,363	7,519,977	
	1,820,781,232	1,823,413,235	
Menos depreciación acumulada	(1,268,055,271)	(909,934,761)	
	552,725,961	913,478,474	
Deterioro de bienes muebles	(9,887,180)	(9,887,180)	
	\$ 542,838,781	\$ 903,591,294	

La depreciación cargada a resultados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascendió a \$ 13,820,750 y \$ 13,880,783, respectivamente.

8. Cuentas por pagar a corto plazo

	2013	2012	
I.I.I. Servicios, S. A. de C. V. Nota (10)	\$ 10,468,107	\$ 13,194,511	
Cuentas por pagar a corto plazo	29,374,650	-	
Retenciones y contribuciones por pagar	140,016	93,327,238	
Otros pasivo a corto plazo	-	1,106,753	
	\$ 39,982,773	\$ 107,628,502	

9. Hacienda Pública/Patrimonio

a. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el patrimonio contribuido está representado por acciones ordinarias, comunes, nominativas con valor nominal de \$ 1 (un peso) por acción. El capital variable es ilimitado. El patrimonio contribuido se integra como sigue:

---

	Número de acciones	Total
Capital social fijo acciones Serie A	11,500	\$ 11,500
Capital social variable Serie B	185,618,465	185,618,465
Total	185,629,965	185,629,965
Actualización		734,473,882
		\$ 920,103,847

b. Las utilidades retenidas La distribución del patrimonio, excepto por los importes actualizados del patrimonio contribuido y las utilidades fiscales, causará el ISR sobre dividendos a cargo de la Compañía a la tasa vigente. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

c. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse el 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no repartirse a menos que se disuelva la sociedad. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la reserva legal asciende a \$ 6,090,655.

d. Los saldos de las cuentas fiscales del patrimonio al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son:

	2013	2012
Cuenta de capital de aportación		
CUFIN	\$ 26,048,137	\$ 25,053,624
CUFINRE	-	-

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas.

a. Los saldos por cobrar con partes relacionadas son:

INSTALACIONES INMOBILIARIAS PARA INDUSTRIAS, S.A. DE C.V.

---

	2013	2012
PEMEX Refinación	\$179,974,956	\$ 135,722,236
Petróleos Mexicanos	9,090,514	9,850,722
PEMEX Gas y Petroquímica Básica	1,930,651	2,717,342
PEMEX Petroquímica, S. A. de C. V.	4,279,760	2,506,449
	\$195,275,881	\$ 150,796,747

b. Los saldos por pagar con partes relacionadas son:

I.I.I. Servicios, S. A. de C. V	\$ 10,468,107	\$ 13,194,511
---------------------------------	---------------	---------------

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

	2013	2012
<b>Ingresos</b>		
<b>Arrendamiento y mantenimiento:</b>		
PEMEX Refinación	\$171,876,992	\$186,258,733
Petróleos Mexicanos	7,637,311	9,700,959
PEMEX Gas y Petroquímica Básica	10,094,427	10,816,936
PEMEX Petroquímica, S. A. de C. V.	10,759,401	9,416,671
I.I.I. Servicios, S. A. de C. V	2,123,790	2,300,773
	\$202,491,921	\$218,494,072
<b>Egresos</b>		
<b>Servicios administrativos:</b>		
I.I.I. Servicios, S. A. de C. V	\$ 79,055,117	\$ 90,613,049
	\$ 79,055,117	\$ 90,613,049

La determinación de los precios de renta de inmuebles a PEMEX, de acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales, se consideran las valuaciones vigentes realizadas por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), en las cuales se determinan los precios de renta para cada inmueble o grupo de inmuebles.

---

11. Impuestos a la utilidad

a. La tasa de ISR fue del 30% en 2013 y 2012, sobre una base que difiere de la utilidad contable debido principalmente a ciertas diferencias permanentes como la depreciación de los activos, ajuste anual por inflación, así como algunas partidas de gastos que no son deducibles.

A partir del 1° de enero de 2014 se abroga la Ley del ISR y entra en vigor una nueva Ley del ISR.

b. La tasa del IETU fue del 17.5% en 2013 y 2012. La base del impuesto se determina sumando los ingresos cobrados, menos ciertas deducciones pagadas, incluyendo la deducción de las inversiones. El impuesto causado se podrá disminuir con diversos créditos relacionados con los sueldos y salarios, contribuciones de seguridad social, inversiones en activos fijos pendientes de deducir a la entrada en vigor de dicha ley, entre otros, así como con el ISR efectivamente pagado en el ejercicio, de tal manera que el IETU se pagará sólo por la diferencia entre el ISR y el IETU causado, cuando éste sea mayor. A partir del 1 de enero de 2014, se abroga La ley del IETU.

c. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse el 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social. La reserva legal puede capitalizarse, pero no repartirse a menos que se disuelva la sociedad. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la reserva legal asciende a \$ 14,278.

d. Los impuestos a la utilidad cargado a resultados se integran como sigue:

	2013	2012
ISR:		
Causado	\$ -	10,737,267
Diferido	16,076,777	(2,499,100)
	\$ 16,076,777	\$ 8,238,167

d. El ISR diferido activo (pasivo) es como sigue:

	2013	2012
Provisión de ingresos	\$ 5,262,895	\$ (4,590,606)
Bienes muebles	6,700,977	109,498,814
Otros	(2,500,152)	-

## INSTALACIONES INMOBILIARIAS PARA INDUSTRIAS, S.A. DE C.V.

---

Provisiones de pasivo	7,067,202	-
Otros	(32,990,056)	-
Pérdida fiscal	4,732,985	-
Impuesto sobre la renta diferido activo (pasivo)	\$ 21,263,907	\$ (71,918,151)

### 12. Contingencias y compromisos

a. El 23 de junio de 2004, la Compañía interpuso demanda de nulidad promovida ante el Tribunal de Justicia Fiscal y Administrativa en contra de la resolución negativa ficta de la Administración Local de Grandes Contribuyentes del Norte del Distrito Federal para obtener la devolución del impuesto al valor agregado trasladado a la Compañía por la prestación de servicios de construcción de casas habitación en los ejercicios de 1999 a 2001. Al 31 de diciembre de 2006 la solicitud de devolución asciende aproximadamente a \$ 16.2 millones (valor nominal). El 17 de septiembre de 2007, el Tribunal designó perito en materia contable, a quien se ordenó notificar personalmente de la referida designación.

El 30 de marzo de 2009, el Tribunal de Justicia Fiscal y Administrativa, declaró la nulidad de la resolución impugnada, para el efecto de que la autoridad considere que el IVA trasladado no fue acreditado o compensado en ejercicios posteriores.

Con fecha 13 de mayo de 2009, se interpuso demanda de amparo y la autoridad promovió recurso de revisión, los cuales se turnaron al Primer Tribunal Colegiado del Centro Auxiliar de la Primera Región para su resolución. Al respecto la autoridad fiscal interpuso recurso de revisión en contra de la sentencia que decretó la nulidad de la negativa de devolución de impuesto al valor agregado, el expediente se enviará al Tribunal Colegiado competente a fin de que resuelva el recurso antes mencionado, junto con el juicio de amparo que interpuso la Compañía en contra de la sentencia.

Por sentencia del cuatro de marzo de 2010, se declaró la nulidad de la resolución impugnada para el efecto de que la autoridad fiscal resuelva la solicitud de la devolución, inconforme con ello se interpuso la demanda de amparo, asimismo la autoridad promovió recurso de revisión los cuales se turnaron al Décimo Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa, que por sesión del 16 de mayo de 2011, resolvió por un lado conceder el amparo a la Compañía y por otro lado declaró procedente pero infundado el recurso de revisión promovido por la autoridad.

Derivado de lo anterior, el primero de agosto de 2011 la Décimo Primera Sala del Tribunal declaró la nulidad de la resolución para el efecto de que la demandada accediera a la devolución solicitada por la Compañía, inconforme con ello, el cinco de octubre del mismo año, la autoridad interpuso recurso de revisión fiscal.

El Tribunal Colegiado, desestimó el recurso de revisión promovido por la autoridad fiscal y en consecuencia confirmó la sentencia de la Sala Fiscal a través de la cual se ordenó a la autoridad la devolución del IVA de 1999 a 2001, por lo que con fecha 31 de enero de 2013 el SAT devolvió a esta Entidad la cantidad de \$42'451,718.

---

13. Pronunciamientos normativos

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF) ha emitido las Mejoras a las NIF 2014, a continuación se mencionan las relativas a PEMEX por aplicación supletoria:

Boletín C-15 "Deterioro en el valor de los activos de larga duración"

Presentación de las pérdidas por deterioro de los activos de larga duración

Establece que la pérdida por deterioro en el valor de los activos de larga duración en uso, así como la reversión de la misma, y la pérdida por deterioro de activos de larga duración dispuestos para su venta y sus aumentos y disminuciones, deben presentarse en los resultados del periodo, en los renglones de costos y gastos en los que se reconoce su depreciación o amortización. La pérdida por deterioro y su reversión, en el valor de los activos intangibles con vida indefinida, incluyendo el crédito mercantil, debe presentarse en los resultados del período en el rubro en que se presenten los gastos por depreciación y amortización de los activos de la unidad generadora de efectivo con la que estén asociados dichos activos intangibles. En ningún caso se permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizados en el valor de algún activo.

La administración estima que las nuevas NIF y las mejoras a las NIF no generarán efectos importantes.

---

14. Responsabilidad de la información financiera

Estos estados financieros han sido aprobados con fecha 28 de febrero de 2014 por el Lic. Pedro Ortega Herrera, Gerente General, Lic. Vicente Jorge Espindola Flores, apoderado y por el L.C. Eduardo Cruz Sánchez, Apoderado."

"Bajo protesta de decir verdad declaramos que los estados financieros y sus notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor".

Lic. Vicente J. Espindola Flores  
Apoderado

L.C. Eduardo Cruz Sánchez  
Apoderado

---