

## I.I.I. SERVICIOS, S.A. DE C.V.

---

### 1. Actividades

I.I.I. Servicios, S. A. de C. V. (la "Compañía") es subsidiaria de Instalaciones Inmobiliarias para Industrias, S. A. de C. V. en un 99.99 % quien a su vez es subsidiaria de Petróleos Mexicanos (PEMEX) en un 99.99%, y se dedica a la prestación servicios administrativos y de operación inmobiliaria a Instalaciones Inmobiliarias para Industrias, S. A. de C. V., compañía tenedora, y a PEMEX, parte relacionada.

### 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 1º 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.

Por separado PEMEX prepara sus estados financieros consolidados conforme a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los cuales incluyen a la Compañía como subsidiaria directa.

### 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%

### 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 el valor en libros de los bienes muebles, deterioro, así como 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 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:

	%
Mobiliario y equipo de oficina	10
Equipo de cómputo	30

## I.I.I. SERVICIOS, S.A. DE C.V.

---

Equipo de transporte	25
Maquinaria y equipo de operación	10

### d. 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.

### e. Obligaciones laborales

Los beneficios acumulados por pensiones, primas de antigüedad, indemnizaciones y otros beneficios al retiro por terminación de la relación laboral por causas distintas de reestructuración, a que tiene derechos los empleados, se determinan con cálculos actuariales realizados por peritos independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés reales. Por lo tanto, el pasivo registrado representa el valor presente, se estima cubrirá la obligación por estos beneficios a la fecha estimada de retiro de los empleados que laboran en la Compañía.

### 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.

La Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU), se reconoce en los resultados del año en que se causa. La PTU diferida se determina aplicando la tasa fiscal a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos entre el resultado contable, solo cuando se pueda presumir razonablemente que van a provocar un pasivo o beneficio, y no existe algún indicio de que vaya a cambiar, de tal manera que los pasivos o beneficios no se materialicen.

### g. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por servicios se reconocen en el momento en que se prestan los servicios a las partes relacionadas.

---

h. Reclasificaciones

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

4. Efectivo y equivalentes

	2013		2012
Bancos/tesorería	\$ 207,867	\$	3,589,495
Inversiones y valores (1)	93,980,023		86,099,933
	\$ 94,187,890	\$	89,689,428

(1) Las inversiones generaron ingresos financieros por \$ 3,548,487 y \$ 2,763,486 por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

5. Derechos a recibir efectivo o equivalentes

	2013		2012
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 9)	\$ 103,691,253	\$	96,796,149
Cuentas por cobrar	5,591,249		5,707,825
Contribuciones por recuperar	4,527,046		202,178,488
Deudores diversos	5,972,833		7,609,297
	\$ 119,782,381	\$	312,291,759

---

I.I.I. SERVICIOS, S.A. DE C.V.

6.	Bienes muebles		2013		2012
	Mobiliario, equipo de oficina y cómputo	\$	26,832,050	\$	20,434,566
	Equipo de transporte		4,826,151		4,826,151
	Maquinaria y equipo de operación		556,059		552,439
			32,214,260		25,813,156
	Menos depreciación acumulada		(22,492,671)		(18,098,928)
		\$	9,721,589	\$	7,714,228

La depreciación reconocida en resultados asciende a \$ 3,813,959 y \$ 2,556,147 en 2013 y 2012, respectivamente.

7.	Cuentas por pagar a corto plazo		2013		2012
	Proveedores	\$	16,282,141	\$	41,839,146
	ISR por pagar		1,948,312		
	Impuesto al valor agregado por depurar		6,542,514		193,259,515
	Otros		4,879,777		3,406,249
		\$	29,652,744	\$	238,504,910

8. Otros pasivos a largo plazo

a. La Compañía cuenta con una prima de antigüedad, indemnizaciones y vacaciones con beneficios definidos que cubre a todos los empleados. El pasivo relativo y el costo anual de beneficios se calculan por actuario independiente conforme a las bases definidas en los planes, utilizando el método de crédito unitario proyectado. Los valores presentes de estas obligaciones y las tasas utilizadas para su cálculo son:

			2013		2012
	Obligaciones por beneficios definidos (OBD)	\$	14,814,109	\$	14,259,895
	Menos:				
	Activos del plan		331,472		178,136
	Partidas pendientes de amortizar		(3,199,671)		(4,399,416)
	Pasivo neto proyectado	\$	17,682,308	\$	18,481,175

b. Costo neto del período se integra como sigue:

	2013	2012
Costo financiero	\$ 827,128	\$ 840,101
Costo laboral	2,644,493	2,810,411
Amortización de las partidas en transición		904,107
Pérdidas actuariales	3,405,271	1,014,127
Rendimientos de los activos del plan	(5,303)	(18,916)
Costo neto del período	\$ 6,871,589	\$ 5,549,830

Las tasas nominales utilizadas al 31 de diciembre son:

	2013	2012
Tasa de descuento	6.20%	7.00%
Tasa de incremento de salarios	5.10%	5.31%
Tasa nominal	8.00%	8.50%
Vida laboral promedio	14.45%	12.00%

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 \$1,000 pesos por acción. El capital variable es ilimitado. El patrimonio contribuido se integra como sigue:

	Número de acciones	Importe
Capital social fijo Seri A	50	\$ 50,000
Capital social variable Serie B	5,418	5,418,000
	5,468	5,468,000
Actualización		7,635,508
		\$ 13,103,508

## I.I.I. SERVICIOS, S.A. DE C.V.

---

b. 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 \$ 2,108,280.

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 - CUCA	\$ 16,805,844	\$	16,226,556
Cuenta de utilidad fiscal neta -CUFIN	\$ 173,373,212	\$	167,397,135

e. Rectificaciones de resultados de ejercicios anteriores

La Compañía reconoció el siguiente ajuste al patrimonio como rectificación de resultados de ejercicios anteriores. El efecto de este ajuste representó un crédito al patrimonio generado de ejercicios anteriores por \$ 1,832,660, como sigue:

	Saldos al 31 de diciembre de 2012 reportados	Ajuste	Reestructurados
Activo:			
ISR diferido	\$ 2,802,901	\$ (2,802,901)	\$ -
PTU diferida	-	5,215,345	5,215,345
Otros activos no circulantes	\$ 2,802,901	2,412,444	\$ 5,215,345
Bienes muebles, neto	\$ 7,714,228	(579,784)	\$ 7,134,444
			\$ 1,832,660
Resultado de ejercicios anteriores	\$ 116,260,860	\$ 1,832,660	\$ 118,093,520

---

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas.

a. Los saldos por cobrar (por pagar) con partes relacionadas son:

	2013	2012
Petróleos Mexicanos	\$ 10,195,050	\$ 7,183,529
PEMEX Exploración y Producción	47,283,076	57,196,401
PEMEX Refinación	29,242,136	22,896,041
PEMEX Petroquímica	7,733,196	(2,444,000)
PEMEX Gas y Petroquímica Básica	(1,230,312)	(1,230,312)
Instalaciones Inmobiliarias para Industrias, S.A. de C.V.	10,468,107	13,194,490
	\$ 103,691,253	\$ 96,796,149

b. Las transacciones celebradas con partes relacionadas durante el transcurso normal de sus operaciones fueron como sigue

	2013	2012
Ingresos:		
Servicios inmobiliarios, mantenimiento y supervisión		
Petróleos Mexicanos	\$ 66,129,537	\$ 46,008,499
PEMEX Exploración y Producción	77,388,563	121,214,752
PEMEX Refinación	91,064,743	82,393,274
PEMEX Gas y Petroquímica Básica		757,611
PEMEX Petroquímica, S. A. de C. V.	18,153,373	16,627,666
Instalaciones Inmobiliarias para Industrias, S.A. de C.V.	79,055,116	81,981,817
	\$ 331,791,332	\$ 348,983,619
Egresos:		
Arrendamiento		
Instalaciones Inmobiliarias para Industrias, S.A. de C.V.	\$ 2,123,790	\$ 2,123,790

## I.I.I. SERVICIOS, S.A. DE C.V.

---

### 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 aboga la Ley del ISR y entra en vigor una nueva ley del ISR. Dentro de los principales cambios: los gastos relativos a prestaciones de previsión social y otros por sueldos que sean ingresos exentos para los trabajadores serán deducibles hasta el 53% de dichos gastos.

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 aboga La ley del IETU.

c. Los impuestos a la utilidad y la PTU cargados a resultados se integran como sigue:

	2013	2012
IETU:		
Causado	\$ 698,288	\$ 12,275,825
Diferido	-	(797,245)
	698,288	11,478,580
PTU:		
Causada	925,991	5,631,495
Diferida	2,743,497	-
	3,669,488	5,631,495
	\$ 4,367,776	\$ 17,110,075

---

b. El ISR y PTU diferida activa es como sigue:

	2013	2012
ISR diferido activo (pasivo):		
Bienes muebles	\$ 248,095	\$ 997,430
Obligaciones laborales	5,304,692	
Anticipo de clientes		(2,241,103)
Anticipo de Proveedores	(1,297,333)	938,440
Provisiones de pasivo	3,160,091	
PTU	508,057	
Pérdida fiscal	8,013,396	3,108,134
	15,936,998	2,802,901
Reserva de valuación	(15,936,998)	-
ISR diferido activo	\$ -	\$ 2,802,901

	2013	2012
PTU diferida activa (pasiva):		
Bienes muebles	82,697	15,861
Obligaciones laborales	1,768,231	1,848,118
Anticipo de proveedores	(432,444)	(565,888)
Anticipo de clientes	-	747,034
Provisiones de pasivo	1,053,364	3,170,220
	2,471,848	5,215,345
Reserva de valuación	-	(5,215,345)

## I.I.I. SERVICIOS, S.A. DE C.V.

---

PTU diferida activa	\$	2,471,848	\$	-
ISR y PTU diferida activa	\$	2,471,848	\$	2,802,901

### 12. Contingencias y compromisos

a. La entidad tiene celebrado un contrato de arrendamiento del local donde se ubican sus oficinas con su compañía tenedora. El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de un año el cual se renueva anualmente. Los gastos por renta por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, fueron de \$ 2,123,790 y \$ 2,123,790, respectivamente.

b. La determinación de los precios de servicios inmobiliarios, levantamientos topográficos, mantenimientos y obra pública prestados a PEMEX, se realizan a través de negociaciones por conducto de la Gerencia de Nuevos Proyectos, la Gerencia de Administración y Mantenimiento Inmobiliario y la Gerencia de Estudios, Proyectos y Construcción con las áreas correspondientes en PEMEX, que comprende la recuperación de gastos directos, 10% por gastos indirectos y 10% como utilidad. Lo anterior es de acuerdo a la autorización del H. Consejo de Administración en su sesión de fecha 12 de junio de 1998.

### 13. Responsabilidad de la información financiera

El 3 de marzo de 2014, el Lic. Pedro Ortega Herrera, Lic. Vicente J. Espindola Flores y L.C. Eduardo Cruz Sánchez, Director General, Gerente de Administración y Finanzas y Subgerente de Contabilidad y Presupuestos de I.I.I. Servicios, S. A. de C. V., respectivamente; autorizaron los estados financieros adjuntos y sus notas, y están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea de Accionistas de la Compañía, quien puede decidir su modificación.

"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  
Gerente de Administración y Finanzas

L.C. Eduardo Cruz Sánchez  
Subgerente de Contabilidad y Presupuesto

---