

**FIDEICOMISO BAHIA DE ZIHUATANEJO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

1.- DESCRIPCION DE LA ENTIDAD

Que por decretos de fecha 29 de noviembre de 1972, emitidos por el Ejecutivo Federal y publicados en el diario oficial de la federación los días 1 y 2 de Febrero de 1973, se expropiaron por causa de utilidad pública con fines de urbanización y desarrollo turístico a favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. 813-91-96 hectáreas de terreno del ejido de Agua de Correa, 206-40-00 hectáreas de terreno del ejido del Rincón, 480-00-00 y 1,393-64-48 hectáreas de terreno del Ejido de Zihuatanejo pertenecientes al Municipio de José Azueta, Estado de Guerrero.

Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en los decretos expropiatorios referidos en el punto que antecede, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.A., con la intervención de las entonces Secretarías de Hacienda y Crédito Público, del Patrimonio Nacional, del Departamento de Asuntos Agrarios y del Fondo Nacional de Fomento Ejidal, convino entregar en Fideicomiso a Nacional Financiera, S.N.C. los terrenos expropiados, a fin de que se realizaran sobre ellos los fines de urbanización y desarrollo turístico aludidos en los decretos, firmándose para ello el contrato de fideicomiso de fecha 8 de agosto de 1974.

Que mediante escritura pública número 43,522 de fecha 31 de mayo de 1976, pasada ante la fe del Lic. Jorge Carlos Díaz y Díaz, Notario Público número 27 del Distrito Federal e inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el Número 50 F. F 42 sección primera del Distrito de Montes de Oca, ahora Azueta, se hizo constar la transmisión de bienes inmuebles en ejecución de Fideicomiso a favor de Nacional Financiera, S.N.C. como fiduciaria en el Fideicomiso Bahía de Zihuatanejo.

Que por decreto del Ejecutivo Federal publicado en el diario oficial de la federación el 29 de abril de 1992, se autorizó la transferencia de los derechos y obligaciones que correspondía al Banco Nacional de Obras y Servicios, S.A. como fideicomitente en el Fideicomiso Bahía de Zihuatanejo, a favor del Gobierno del Estado de Guerrero.

Que mediante convenio de 19 de mayo de 1992, se formalizó la transferencia de los derechos y obligaciones que correspondían como fideicomitente al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. en el Fideicomiso Bahía de Zihuatanejo, a favor del Gobierno del Estado de Guerrero.

Que en cumplimiento a los decretos expropiatorios de mérito, se elaboró un plan director de desarrollo urbano aprobado por las autoridades correspondientes, donde se contemplan los usos y densidades del suelo para un desarrollo ordenado así como las normas técnicas complementarias a que deben sujetarse los proyectos a realizarse en los terrenos resultantes del fraccionamiento de los terrenos fideicomitados.

SITUACION JURIDICA

**GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO
FIDEICOMITENTE**

**NACIONAL FINANCIERA, S.N.C.
FIDUCIARIA**

**FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL
GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO
FIDEICOMISARIOS**

OBJETIVOS DEL FIDEICOMISO

- 1.- Proceder a la urbanización, lotificación y fraccionamiento de los terrenos fideicomitidos.
- 2.- Obtener financiamientos destinados al incremento o mejoramiento del Patrimonio Fiduciario.
- 3.- Amortice a los créditos obtenidos y que obtenga para el pago de las indemnizaciones a los ejidatarios afectados por los decretos expropiatorios, así como el dinero que se les entregó en anticipo por utilidades.
- 4.- Efectúe la venta o arrendamiento de lotes urbanizados así como de las construcciones que sobre ellos se realicen.
- 5.- Forme empresas turísticas y negocios conexos en los terrenos fideicomitidos realizando en ellos las construcciones que estime necesarias.
- 6.- Entregue a cada uno de los ejidatarios afectados y que resulten con derecho, como parte de su indemnización por la expropiación de los terrenos de acuerdo con lo establecido tanto en los decretos expropiatorios de que se ha hecho mención como el artículo 122.
- 7.- Ponga a disposición del Fondo Nacional de Fomento Ejidal y de los Ejidatarios afectados, según corresponda para que se apliquen en términos de Ley, las utilidades netas que se obtengan por el fraccionamiento y urbanización de los terrenos fideicomitidos.

2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Base de preparación de los estados financieros

Las cifras que muestran los estados financieros, están registradas sobre la base de costos históricos, aplicando los criterios y Políticas contables establecidas para el sector paraestatal.

b) Comparabilidad de la información financiera

El registro y presentación de las operaciones, se han llevado en forma consistente y por consiguiente reflejan con veracidad la situación financiera al **30 de Noviembre de 2016**.

c) Inversiones en valores de inmediata realización

Se registran a su valor nominal y comprenden efectivo, saldos bancarios e inversiones.

d) Cuentas por Cobrar

El Organismo tiene la política de registrar el importe del valor de la venta de terrenos a clientes a corto y largo plazo contra las cuentas de contratos de terrenos por devengar e intereses por devengar, tomando de base el capital más los intereses de financiamiento que aparecen en el contrato, los intereses moratorios se registran hasta en tanto no se conozca la política de pago.

e) Deudores diversos

Derivado del juicio 87/98 V, interpuesto por Inmobiliaria y Constructora Recio, S.A de C.V. en contra de Nacional Financiera, S.N.C. fiduciaria en el Fideicomiso Bahía de Zihuatanejo por el pago de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato de fecha 12 de mayo de 1997, mediante el cual Nacional Financiera S.N.C. se obligó solidariamente con el municipio de Zihuatanejo de Azueta, para pagar el lote numero 5, manzana 1, supermanzana XXVI ubicado en esta ciudad de Zihuatanejo, Gro.

f) Activo fijo

Se registran a su costo de adquisición.

g) Obras en proceso

El Organismo tiene la política contable de registrar el monto de las estimaciones de obra ejecutada del presupuesto de inversión de recursos propios, en la cuenta del costo de obras debidamente conciliado con los montos de los recursos ejercidos que se reflejan en el Estado de Resultados

h) Costo de Obras

El Organismo tiene la Política de registrar en esta cuenta, las estimaciones de obra ejecutada y pagada del presupuesto de inversión de recursos propios y concurrentes de obras anuales y multianuales, y al cierre del ejercicio fiscal, provisionar los montos del presupuesto de inversión pendiente de liberar a esa fecha, así como también de provisionar los pasivos de los diferentes programas de inversión, relativas a las estimaciones de obra ejecutada pendientes de pago al cierre del ejercicio.

i) Depreciación

El método de depreciación adoptado para los activos fijos es el de línea recta, sobre saldos mensuales a partir del mes siguiente al de adquisición, aplicando las siguientes tasas anuales:

- Edificios y construcciones 5%
- Equipo de transporte 25%
- Equipo de computo 30%
- Mobiliario y equipo de oficina 10%

j) Indemnización al personal

De acuerdo con la Ley Federal del Trabajo, el Organismo tiene obligaciones por indemnizaciones a los empleados que sean despedidos en ciertas condiciones. Los estados financieros incluyen esa contingencia, debido a que se ha provisionado en nuestros pasivos la prima de antigüedad.

k) Impuesto sobre la renta e Impuesto al Valor Agregado.

El Organismo no es contribuyente del impuesto sobre la renta ni del Impuesto al Valor Agregado únicamente es retenedor de dichos impuestos por estar tributando en el título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta "*Régimen de las Personas Morales con Fines no Lucrativos*".

l) Gastos financieros

El Organismo no tiene actualmente contratada deuda que pueda generar gastos financieros por intereses de préstamos a corto o a largo plazo, únicamente las comisiones por servicios bancarios.

m) Moneda extranjera

Las transacciones en monedas extranjeras se registran a los tipos de cambio vigentes en la fecha en que se realizan. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se convierten a moneda nacional a los tipos de cambio de divisas extranjeras. Las pérdidas y las utilidades cambiarias, se cargan y abonan, respectivamente, a los resultados del ejercicio.

El Organismo no tiene actualmente contratadas cuentas bancarias que impliquen el manejo de moneda extranjera.

3.- INVERSIONES EN BANCOS Y VALORES

Su integración al **31 de DICIEMBRE de 2016** es la que a continuación se menciona:

FONDO FIJO DE CAJA	20,000.00
BANCOS.	1,456,654.65
TOTAL	<u>1,476,654.65</u>

4.- CUENTAS POR COBRAR

Su integración al **31 de Diciembre de 2016** es la que a continuación se menciona

CLIENTES A LARGO PLAZO	3,569,306.66
CLIENTES A CORTO PLAZO	90,645,963.31
DOCTOS. POR COB. A L.P.	13,047,116.59
DEUDORES DIVERSOS	1,850,185.01
TOTAL	<u>109,112,571.57</u>

5.- ANTICIPO

Su integración al **31 de Diciembre de 2016** es la siguiente

ANTICIPO A PROVEEDORES	278,926.24
ANTICIPO A CONTRATISTAS	107,385.16
SUBSIDIO AL EMPLEO	9,428.54
	<u>395,739.94</u>

6.- INVENTARIOS

Su integración al **31 de Diciembre de 2016** es la que a continuación se menciona.

INMUEBLES PARA EL DES INMOB	53,410,132.50
OBRAS EN PROCESO P/CONTRATO	686,393,607.30
	<u>\$739,803,739.80</u>
	=====

7.- ACTIVO FIJO Y DEPRECIACION ACUMULADA

Su costo de adquisición, depreciación acumulada y valor en libros al **31 de Diciembre de 2016** como sigue:

COSTO DE ADQUISICION	MONTO	DEP. ACUM.	NETO
EDIFICIOS.	7,076,874.52	5,423,843.12	1,653,031.40
EQUIPO DE COMPUTACIÓN.	532,561.26	415,281.23	117,280.03
MAQUINARIA Y EQUIPO	115,913.99	19,031.52	96,882.47
EQUIPO DE TRANSPORTE Y VEHÍCULOS.	2,055,091.01	2,055,090.93	0.08
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA.	902,191.52	773,531.39	128,660.13
Suma	<u>10,682,632.30</u>	<u>8,686,778.19</u>	<u>1,995,854.11</u>

8.- PASIVO

El importe del Pasivo a corto plazo al **31 de Diciembre de 2016**, asciende a la cantidad de **\$14,490,076.82** representado de la siguiente forma:

PROVEEDORES	0.00
ACREEDORES DIVERSOS	2,868,900.00
IMPUESTOS POR PAGAR	6,390,003.94
DERECHOS Y CUOTAS POR PAGA	689,842.46
DEPOSITOS EN GARANTIA	4,541,330.42
TOTAL	<u>14,490,076.82</u>

10.- PASIVOS DIFERIDOS

El saldo del pasivo diferido al **31 de Diciembre de 2016** asciende a **\$ 796,067,664.60** Integrado por las cuentas de obligaciones contractuales por pagar, contratos de terrenos por devengar, intereses por devengar y reserva de prima de antigüedad por pagar y obligaciones de obras por ejecutar que es la más representativa.

11.- PATRIMONIO

El importe del Patrimonio al **31 de Diciembre de 2016**, asciende a **\$ 69,518,060.23** y está integrado por los bienes y derechos del Organismo ya que subsiste por ingresos propios y no recibe participaciones federales ni estatales.

12.- REMANENTE Y/O DEFICIENTE DE EJERCICIOS ANTERIORES

El deficiente de ejercicios anteriores por la cantidad de **\$ - 27,140,839.91** que se refleja en los estados financieros al **31 de Diciembre de 2016**, representa la diferencia negativa entre los ingresos y los egresos en forma acumulada hasta la fecha mencionada.

13.- REMANENTE Y/O DEFICIENTE DEL EJERCICIO

Al **31 de Diciembre de 2016** del presente año existe un deficiente por la cantidad de **\$ - 4,556,412.10**

Las notas son parte integrante de los estados financieros que le anteceden.

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

LIC. GABRIELA TAPIA CASTRO
Jefe de Contabilidad

ING. PEDRO ISMAEL MARGARITO PINEDA
Jefe de depto. de admón. y finanzas

LIC. JORGE SANCHEZ ALLEC
Director General y Administrador