

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN F/750323

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
con informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN F/750323

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados auditados:

Estados de situación financiera
Estados de resultado integral
Estados de cambios en el capital contable
Estados de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Fideicomitentes, Fideicomisarios y Comité Técnico
del Fideicomiso de Administración F/750323

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso de Administración F/750323, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso de Administración F/750323 al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera Mexicanas.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el *“Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores”* (“Código de Ética del IESBA”) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México por el *“Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos”* (“Código de Ética del IMCP”) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades del Fiduciarios y Comité Técnico del Fideicomiso del Fideicomiso en relación con los estados financieros

El fideicomitente del fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros.

Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global Limited

C.P.C. Fabiola López Dorantes

Ciudad de México
31 de mayo de 2019

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN F/750323

Estados de situación financiera

(Cifras en pesos)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017 No auditado
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo (Nota 4)	\$ 1,363,189	\$ 20,000
Cuentas por cobrar a clientes	4,125,597	-
Impuestos por recuperar (Nota 5)	4,084,892	674,749
Pagos anticipados y otros activos	524,202	300,000
Total del activo	<u>\$ 10,097,880</u>	<u>\$ 994,749</u>
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar	\$ 20,517,932	\$ 4,891,929
Impuestos por pagar	2,888,116	-
Anticipos de clientes	7,219,076	-
Depósitos en garantía	10,861,793	-
Total del pasivo	<u>41,486,917</u>	<u>\$ 4,891,929</u>
Patrimonio (Nota 6):		
Aportación	310,000	310,000
Título de concesión	10,000	10,000
Resultados acumulados	(31,709,037)	(4,217,180)
Total de Patrimonio	<u>(31,389,037)</u>	<u>(3,897,180)</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>\$ 10,097,880</u>	<u>\$ 994,749</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN F/750323

Estados de resultados integrales

(Cifras en pesos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017 No auditado
Ingresos por arrendamiento	\$ 11,971,661	\$ -
Otros ingresos	3,384,389	-
Total de ingresos	15,356,050	-
Gastos de operación	42,940,759	4,217,180
Resultado de financiamiento:		
Intereses a favor	92,852	-
	92,852	-
(Pérdida) neta	\$ (27,491,857)	\$ (4,217,180)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN F/750323

Estado de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en pesos)

	Aportación	Concesión	Resultados acumulados	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)	-	-	-	\$ -
Aportaciones	310,000	-	-	310,000
Concesión	-	10,000	-	10,000
Pérdida neta	-	-	(4,217,180)	(4,217,180)
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (No auditado)	\$ 310,000	\$ 10,000	\$ (4,217,180)	\$ (3,897,180)
Pérdida neta	-	-	(27,491,857)	(27,491,857)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 310,000	\$ 10,000	\$ (31,709,037)	\$ 31,389,037

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN F/750323

Estados de flujos de efectivo

(Cifras pesos)

	Por los años terminados el	
	2018	2017
		No auditado
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ (27,491,857)	\$ (4,217,180)
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a favor	(92,852)	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(4,125,597)	-
Impuestos por recuperar	(3,410,143)	(674,749)
Pagos anticipados y otros activos	(224,202)	(300,000)
Impuestos por pagar	2,888,116	-
Cuentas por pagar	15,626,003	4,891,929
Depósitos en garantía	10,861,793	-
Anticipo de clientes	7,219,076	-
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) por actividades de operación	1,250,337	(300,000)
Actividades de financiamiento		
Intereses ganados	92,852	-
Aportación	-	310,000
Título de concesión	-	10,000
Flujos netos de efectivo generados en actividades de financiamiento	92,852	320,000
Aumento de efectivo	1,343,189	20,000
Efectivo al principio del periodo	20,000	-
Efectivo al final del periodo	1,363,189	20,000

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN F/750323

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Cifras en miles de pesos)

1. Operaciones y resumen de las principales políticas contables

Con fecha 15 de abril de 2016, la Asociación de Colonos, Danhos Comercial, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Copri, S.A.P.I. de C.V. presentaron ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México la solicitud para la constitución de un sistema de actuación por cooperación, que incluirá la construcción de un parque público metropolitano, como estrategia de intervención compartida entre el sector público, social y privado para encauzar y promover la inversión en la zona conocida como “La Mexicana” con una superficie aproximada de 407,298 metros cuadrados ubicada en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, de conformidad con lo establecido en el capítulo segundo, título quinto de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y capítulo primero, título cuarto de su Reglamento.

El Fideicomiso de Administración F/750323 (“el Fideicomiso”), fue constituido el 21 de noviembre de 2017 mediante el contrato de fideicomiso de Administración, celebrado por y entre, La Asociación de Colonos ZEDEC Santa Fe, A.C. (la “Asociación de Colonos”) representada en este caso por Itziar De Luisa Plazas, en su carácter de fideicomitente y fideicomisario en primer lugar. Bancomercantil del Norte, S.A., Institución de banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte en calidad de Fiduciario (el “Fiduciario”) representado en este acto por sus delegados fiduciarios, los señores Jesús Miguel Escudero Basurto y Cristina Leonor Guerrero Sarre. El Fideicomiso tiene como finalidad principal ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones de título de Concesión otorgado por el Gobierno de la Ciudad de México en cumplimiento de los objetivos establecidos en el sistema de Actuación.

Con fecha 23 de noviembre de 2017 se obtuvo el Título de Concesión que otorga el Gobierno de la Ciudad de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México para el uso, aprovechamiento y explotación del bien de dominio público en el que se ubica el parque público metropolitano denominado “La Mexicana” localizado en Luis Barragán sin número, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, C.P. 05300, Delegación Cuajimalpa de Morelos entre las calles paseo de los Arquitectos y Salvador Agraz (También conocida como Avenida Tamaulipas) en la Ciudad de México, con una superficie de 229,444.96 metros cuadrados, en la Delegación Cuajimalpa de Morelos de la Ciudad de México. La concesión fue otorgada por un periodo de 40 años contados a partir de la fecha de inicio del plazo de vigencia de la Concesión.

2.

Con base al Título de Concesión otorgados por el Gobierno de la Ciudad de México por conducto de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México con fecha 23 de noviembre de 2017 para el uso, aprovechamiento y explotación del bien del dominio público en el que se ubica el parque público metropolitano “La Mexicana” la SEDUVI podrá revocar dicha Concesión, cuando la Concesionaria incurra en incumplimiento de graves e reiterados de sus obligaciones.

Estructura

Las partes de este contrato de Fideicomiso son las siguientes:

Fideicomitente y Fideicomisario en Primer Lugar: La Asociación de Colonos ZEDEC Santa Fe, A.C.

Fiduciario: Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte.

2. Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Mexicanas de Información Financiera (“NIF”).

b) Base de medición y presentación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Presentación del estado de resultados

El Fideicomiso clasifica sus costos y gastos por función en el estado de resultados, de acuerdo con las prácticas de la industria del Fideicomiso.

d) Presentación del estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo del Fideicomiso se presenta utilizando el método indirecto.

e) Uso de estimaciones

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración requiere hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente observables de otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

3.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se revisan periódicamente. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se revisan, si dicha revisión afecta únicamente ese periodo o durante el periodo de revisión, y en periodos futuros si la revisión de la

estimación afecta tanto el periodo de revisión como futuros periodos

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de los bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

3. Principales Políticas Contables

a) Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, la inflación acumulada en México determinada a través del Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica a partir de julio de 2011, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y que anterior a esa fecha era publicado por el Banco de México se presenta a continuación:

Periodo	Inflación	Tipo de economía
2016 - 2018	15.70%	No hiperinflacionaria
2015 - 2017	12.70%	No hiperinflacionaria
2014 - 2016	9.90%	No hiperinflacionaria

Nivel que de acuerdo a las NIF corresponde a un entorno económico no hiperinflacionario, que requiere que se continúe con la preparación de estados financieros sobre la base de costo histórico

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes están representados principalmente por saldos de moneda de curso legal y moneda extranjera en caja, depósitos bancarios, metales preciosos amonedados e inversiones en instrumentos financieros de alta liquidez, con vencimientos no mayores a 90 días. El efectivo y los equivalentes de efectivo son reconocidos inicial y posteriormente a su valor razonable.

4.

El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en monedas extranjeras se convierten utilizando el tipo de cambio de la fecha de cierre de los estados financieros. Los efectos estas conversiones son reconocidas en el estado de resultado integral conforme son devengados.

c) Pagos anticipados

Los pagos anticipados se reconocen por el monto pagado en el momento en que este se realiza, siempre y cuando se estima que el beneficio económico futuro asociado fluya hacia el Fideicomiso. Una vez que el bien o servicio es recibido, el Fideicomiso reconoce el importe relativo a los pagos anticipados como un activo o gasto del periodo, dependiendo si se tiene o no la certeza de que el bien adquirido le generará un beneficio económico futuro.

El Fideicomiso evalúa periódicamente la capacidad de que los pagos anticipados pierdan su capacidad para generar beneficios económicos futuros, así como la recuperabilidad de los mismos, el importe que se considera como no recuperable se reconoce como una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

Al 31 de diciembre de 2018, no existieron indicios de deterioro.

d) Provisiones

El Fideicomiso reconoce provisiones cuando tiene una obligación presente (contractual o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso esté obligada a liquidar dicha obligación, y pueda hacer una estimación confiable del importe de la obligación.

El monto reconocido como una provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo, tomando en cuenta los riesgos e incertidumbres de la obligación. Cuando se mide una provisión utilizando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros es el valor presente de esos flujos de efectivo (en donde el efecto del valor temporal del dinero es material).

Cuando se espera que alguno o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión sean recuperados de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar si se recibe el reembolso y el monto de la cuenta por cobrar se puede medir confiablemente.

e) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de los siguientes modelos de negocio dependiendo del objetivo de la Administración: (i) “mantener al vencimiento para recuperar los flujos de efectivo”, (ii) “mantener al vencimiento y vender activos financieros” y (iii) “otros o mantener para negociar” o como derivados asignados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficiente, según corresponda.

5.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determinará en el momento del reconocimiento inicial

Los activos financieros del Fideicomiso incluyen efectivo, inversiones temporales y cuentas por cobrar y otros activos financieros.

Para el reconocimiento inicial de un activo financiero, el Fideicomiso lo mide a valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra del mismo, en caso de que dicho activo no se mida a valor razonable con cambios en resultados. Las cuentas por cobrar que

no tengan un componente de financiamiento considerable se miden y reconocen al precio de transacción y cuando son generadas. El resto de los activos financieros se reconocen solamente cuando el Fideicomiso forma parte de las provisiones contractuales del instrumento.

El valor razonable de un activo se mide utilizando las suposiciones que utilizarían participantes del mercado al valorar el activo, asumiendo que los participantes del mercado actúan bajo el mejor interés económico.

Durante el reconocimiento inicial, el activo financiero también se clasifica como medido al: costo amortizado, valor razonable con cambios en otros resultados integrales – inversiones de deuda o capital – y valor razonable con cambios en resultados. La clasificación depende del con el objetivo por el cual se adquiere el activo financiero.

f) Pasivos financieros

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican como pasivos financieros a costo amortizado, excepto por instrumentos financieros derivados designados como cobertura de instrumentos en una cobertura efectiva, los pasivos financieros emanados de la transferencia de un pasivo financiero que no es calificado, contratos de garantías financieras y obligaciones de consideraciones contingentes en una combinación de negocios, según aplique, que son reconocidos como VRTUP. El Fideicomiso determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a valor razonable menos, en el caso de préstamos y financiamientos, costos de la operación directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen proveedores y otras cuentas por pagar.

g) Ingresos por contratos con clientes

Los ingresos derivados de contratos con clientes se reconocen en el momento en que el control de los bienes o servicios se transfiere al cliente por un monto que refleje la contraprestación a la cual el Fideicomiso espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

6.

Ingresos por arrendamiento

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo de arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo

de arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

h) Impuestos a la utilidad

De acuerdo con las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) vigente, los efectos del ISR por las operaciones del Fideicomiso son reconocidos y solventados por el Fideicomitente, de tal forma que el Fideicomiso no es sujeto de este impuesto.

i) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas emitidas, pero que aún no entran en vigor, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía se detallan a continuación.

Norma de Información Financiera (NIF) D-5 “Arrendamientos” (vigente para los periodos anuales que comiencen a partir del 1º de enero de 2019)

En diciembre de 2017, el CINIF emitió la nueva NIF D-5 “Arrendamientos” en donde el principio básico consiste en los dos aspectos siguientes:

- a) El arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso de un activo subyacente y un pasivo por arrendamiento por su obligación de efectuar los pagos correspondientes al arrendamiento, a menos que el arrendamiento sea de corto plazo o que el activo subyacente sea de bajo valor.
- b) El arrendador debe clasificar sus contratos de arrendamiento en operativos o financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo subyacente. En los arrendamientos financieros, el arrendador da de baja el activo subyacente y reconoce una cuenta por cobrar. En los arrendamientos operativos, el arrendador no reconoce una baja del activo subyacente y reconoce los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos como ingresos, al devengarse.

7.

La NIF D-5 introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario y requiere que éste reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a doce meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. Se requiere reconocer un activo por derecho de uso del activo subyacente arrendado y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación para efectuar los pagos por arrendamiento correspondientes.

Para los arrendatarios, tendrá los siguientes cambios más significativos:

- El arrendatario deberá evaluar al comienzo de un contrato, si obtiene el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo determinado.
- Se elimina la clasificación de arrendamientos como operativos o financieros (capitalizables) para un arrendatario, y éste reconoce un pasivo por arrendamiento considerando el valor

presente de los pagos por arrendamiento y un activo por el derecho de uso por ese mismo monto.

- Para el arrendatario se sustituye la naturaleza de los gastos por arrendamientos operativos en línea recta, con un gasto por depreciación o amortización de los activos por derecho de uso y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento de esta manera se homologa el tratamiento del gasto por arrendamiento de todos los arrendamientos.
- Se modifica la presentación de los flujos de efectivo relacionados con los anteriores arrendamientos operativos, reduciendo las salidas de flujos de efectivo de actividades de operación e incrementando las salidas de flujos de efectivo de las actividades de financiamiento.
- Se modifica el reconocimiento de la ganancia o pérdida cuando un vendedor-arrendatario transfiere un activo a otra entidad o arrienda ese activo en vía de regreso. En lugar de reconocer la ganancia o pérdida en función de la clasificación del arrendamiento en vía de regreso, ahora el vendedor-arrendatario sólo debe reconocer como una venta los derechos transferidos al comprador-arrendador que no le regresan (valor residual no garantizado del arrendamiento).

El reconocimiento de los arrendamientos para el arrendatario cambia de manera importante, sin embargo, para el arrendador no hay cambios importantes con relación al anterior Boletín D-5 “Arrendamientos”, salvo por el requerimiento de revelaciones adicionales.

8.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y sus equivalentes se describen a continuación:

	2018	2017
Efectivo en caja y bancos	\$ 25,000	\$ 20,000
Inversiones de realización inmediata ⁽ⁱ⁾	1,338,189	-
Total	\$ 1,363,189	\$ 20,000

- (i) Inversiones en instrumentos fácilmente realizables, devengan intereses a tasas de mercado con vencimientos menores a 30 días.

5. Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de impuestos por recuperar se integra como sigue:

	2018	2017
Impuesto al valor agregado ⁽ⁱ⁾	\$ 4,076,866	\$ 674,749
ISR por recuperar	8,026	-
Total	\$ 4,084,892	\$ 674,749

(i) El Impuesto al valor agregado corresponde a los pagos realizados por los gastos de adquisición operativos a cargo del Fideicomiso.

6. Patrimonio

Las aportaciones iniciales del Fideicomitente consisten en:

- (i) Todos y cada uno de los derechos y obligaciones derivados del Convenio de concertación y Adhesión celebrado por la Asociación de colonos y el GCMX
- (ii) La cantidad de \$10,000, la cual fue destinada a efecto de abrir la cuenta Autorizada para efecto de dar cumplimiento de los fines del Fideicomiso
- (iii) La cantidad de \$10,000, la cual fue destinada a efecto de abrir la cuenta de Fondo de Conservación y Mantenimiento para efecto de dar cumplimiento de los fines del Fideicomiso
- (iv) Aportación adicional de los Fideicomisarios por \$290,000 el día 29 de noviembre de 2017.

9.

7. Contingencias y compromisos

Las autoridades fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso en su carácter de contribuyente y retenedor de los últimos cinco ejercicios y puede determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio podría ocasionar el pago de créditos fiscales.

Del mismo modo los criterios fiscales seguidos por el Fideicomiso podrían no ser los mismos que los de dichas autoridades y en caso de presentarse esta situación, el Fideicomiso deberá, a través de los procedimientos establecidos para tal efecto, promover ante las instancias que sean convenientes, los recursos legales para defenderlos.

A la fecha de los estados financieros el Fideicomiso se encuentra en proceso de confirmar ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) sobre el régimen fiscal en el que actualmente está tributando, ya que consideran que no es un fideicomiso empresarial, ello no obstante que así haya quedado inscrito antes el SAT. Para estos efectos, inicialmente presentó en la página del SAT una solicitud electrónica de modificación de asuntos fiscales para confirmar que no se trata de un fideicomiso empresarial que deba cumplir conforme a dicho título II de la Ley del Impuesto sobre la

Renta. No obstante, las autoridades fiscales, mediante comunicado de fecha 26 de abril de 2019, han señalado que para manifestarse al respecto, se debe presentar una consulta concreta en términos de lo que señala el Código Fiscal, en el que expongan los motivos por los que considera que el Fideicomiso no debe Tributar conforme al Título II de la LISR. Por lo que el Fideicomiso se encuentra en proceso de preparación de dicha consulta.

8. Eventos subsecuentes

Con fecha 3 de julio de 2019 se realizaron los pagos provisionales correspondientes al ejercicio 2018, por un importe total de Ps. 2,318,440 más recargos y actualizaciones, correspondientes a la provisión de impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2018.