

## **c) NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA GUANAJUATO PUERTO INTERIOR, S.A. DE C.V.**

### **1.- INTRODUCCION**

Los Estados Financieros presentados revelan las cifras contables y presupuestales de las operaciones inherentes a la empresa de participación estatal mayoritaria denominada Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., correspondiente al mes de [junio 2018](#).

### **2. PANORAMA ECONÓMICO Y FINANCIERO.**

La economía mexicana está en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria); a partir del 1° de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al [31 de diciembre 2017](#) y [30 de junio 2018](#), de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos.

### **4. AUTORIZACIÓN E HISTORIA.**

**3.1** Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., (GPI), fue conceptualizado en el Plan Estratégico denominado "Guanajuato Siglo XXI", de donde se desprenden estudios que establecen la necesidad de crear un puerto seco o un puerto interior, que tuviera colindancia con medios de transporte y comunicación; por lo que se analizó que la mejor ubicación fue un espacio donde colindan el Aeropuerto Internacional del Bajío, la Carretera Federal 45 y la vía de Ferrocarril.

**3.2.** Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V. (GPI) es una empresa de participación estatal mayoritaria del Gobierno del Estado de Guanajuato, autorizada mediante Decreto Gubernativo número 232 de fecha 1 de agosto de 2005 y legalmente constituida el 28 de marzo de 2006, con duración indefinida y con domicilio en Silao de la Victoria, Guanajuato, cuyos socios son Gobierno del Estado de Guanajuato y el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, cuya aportación inicial al Capital fue de 99% y 1% respectivamente.

**3.3.** Mediante Decreto Gubernativo 134, Publicado en el Periodo Oficial de Gobierno del Estado el 26 de febrero de 2010, se reforman los artículos Primero y Tercero del Decreto Gubernativo 232; mismo que fue debidamente protocolizado ante Notario Público el 9 de julio de 2010, donde se formaliza la Junta de Asamblea General Extraordinaria del 4 de marzo de 2012, autorizando la modificación al Objeto Social de la Empresa de Participación Estatal Mayoritaria.

**3.4.** Con fecha 4 de mayo de 2012 en Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas, se modificaron los artículos Trigésimo Segundo y Trigésimo Tercero de los Estatutos Sociales, que modifican las facultades y obligaciones del Consejo de Administración y del Director General, mismos que fueron debidamente protocolizados ante el Corredor Público número 2 de León Guanajuato, el 15 de junio del mismo año.

3.5 A partir de enero de 2014, Guanajuato Puerto Interior entra en una nueva etapa de consolidación por lo que esta entidad busca la reingeniería de procesos de esta entidad paraestatal, quedando sólo como funcionario público al frente de la entidad el Director General.

3.6 Mediante Decreto Gubernativo 173 de fecha 26 de octubre de 2016, se determinó ceñir a la actual superficie el polígono industrial a fin de que el mismo opere en condiciones adecuadas y no saturar las vías de acceso externas e internas; ya que de no frenar su crecimiento puede llevar a no garantizar a cualquier ciudadano la accesibilidad suficiente según sus necesidades específicas.

## 4. ORGANIZACIÓN Y OBJETO SOCIAL

### 4.1. OBJETO SOCIAL:

Con objeto social inicial consistente en la ejecución, desarrollo y administración de las obras, instalaciones e inmuebles del Complejo “Guanajuato Puerto Interior”, el desarrollo, administración, operación y enajenación del parque industrial y la prestación de servicios en dicho Complejo.

El Decreto Gubernativo 134, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato, el 26 de febrero de 2010, reforma los artículos Primero y Tercero del Decreto Gubernativo número 232, con el propósito de ampliar su objeto y fines, con el fin de dotar a la empresa de características que le permitieran agrupar importantes proyectos para fomentar la atracción de capitales, mediante el impulso a la creación de infraestructura que ofreciera condiciones adecuadas para el desarrollo y crecimiento de los actores de la entidad, en ese tenor, el Estado de Guanajuato asume el compromiso de hacer del Estado una entidad económicamente atractiva y altamente competitiva, con el propósito de ampliar su objeto y fines para conceptualizarla como una empresa que pueda tener presencia en cualquier parte del estado, yendo más allá de su circunscripción geográfica e instalaciones actuales; lo que le permitirá administrar incluso sistemas de movilidad de personas e intercambio de mercancías; logrando que GPI coadyuve en hacer para todos los efectos a que haya lugar, quedando así como fideicomitente y fideic

Mediante Decreto Gubernativo 173 de fecha 26 de octubre de 2016, se determinó *ceñir a la actual superficie* el polígono industrial a fin de que el mismo opere en condiciones adecuadas y no saturar las vías de acceso externas e internas; ya que de no frenar su crecimiento puede llevar a no garantizar a cualquier ciudadano la accesibilidad suficiente según sus necesidades específicas. De esa forma se instruye al Director General de Guanajuato Puerto Interior, así como a la Secretaría de Desarrollo Económico Sustentable, en base a los estudios respectivos ejecutar el Decreto ante la asamblea de accionistas.

### 4.2. PRINCIPAL ACTIVIDAD.

#### OBJETIVOS INSTITUCIONALES Y SU VINCULACIÓN CON EL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO:

EJE DE POLÍTICA PÚBLICA: ECONOMÍA COMPETITIVA Y GENERADORA DE EMPLEOS

#### OBJETIVO ESTATAL:

Lograr un crecimiento sostenido más acelerado y generar los empleos formales que permitan mejorar la calidad de vida de todos los mexicanos, en especial de los guanajuatenses.

Guanajuato Puerto Interior, ocupa un lugar importante al ser colocado dentro del portafolio de iniciativas económicas como “Puerto Interior: Plataforma logística”, ya que GPI goza de una ubicación privilegiada al contar con sistema de movilidad de personas y mercancías por las vías aéreas, carretera y ferroviaria.

Una de las estrategias que se contempla en el Plan Estatal de Desarrollo Guanajuato 2030 se contempla “Adecuada integración de las cadenas productivas y sectores, potenciando la formación del capital humano, inversión nacional y extranjera, así como el desarrollo regional integral e incluyente basado en la economía del conocimiento”.

#### 4.3 EJERCICIO FISCAL

El Ejercicio Fiscal que ha asumido GPI para la integración de los estados financieros corresponde al año natural, en el entendido, que a la fecha se presenta [junio 2018](#)

La Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Guanajuato otorga la potestad a la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas para determinar el despacho que auditará los estados financieros de las Entidades y Dependencias de Gobierno del Estado; así, mediante convenio firmado por parte de Guanajuato Puerto Interior y la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas, se designó como auditor externo al despacho RSM Bogarín, A.C., para los ejercicios fiscales 2016 y 2017.

A la fecha de presentación de los Estados financieros a [junio 2018](#), la revisión por el ejercicio 2016 y 2017 no han sido concluidos, por lo que es posible que existan posteriormente algunas variaciones en las cifras presentadas; a la fecha de presentación de los Estados Financieros.

#### 4.4 REGIMEN JURÍDICO Y CONSIDERACIONES FISCALES.

En el artículo 9 del Decreto de Creación, origen de la Compañía establece “*La operación y funcionamiento de la referida empresa de participación estatal mayoritaria se regirá por las disposiciones de la Ley Orgánica del Ejecutivo para el Estado de Guanajuato y demás que le resulten aplicables*”. En ese sentido la Compañía deberá acatar la Normatividad en materia de Contabilidad Gubernamental que para tal efecto emita la CONAC (Consejo Nacional de Armonización Contable), ya que la Compañía está considerada como Empresa de Participación Estatal Mayoritaria del Estado de Guanajuato.

Adicionalmente, GPI como Sociedad Anónima de Capital Variable, deberá además observar la Ley General de Sociedades Mercantiles, Código Civil Federal, Código Mercantil y otras en las que pueda involucrarse.

La Compañía de conformidad a la Ley de Impuesto Sobre la Renta tributa en el Régimen General de Ley, Título II “de las Personas Morales”, adicionalmente observa el Código Fiscal de la Federación, la Ley de Impuesto Sobre la Renta, la Ley de Seguridad Social así como sus Reglamentos y demás que resulten aplicables.

Con la intención de transparentar y hacer eficientes los recursos públicos a partir de 2013 se han generado convenios de colaboración con la Secretaría de Obra Pública del Estado a fin de que ésta realice las acciones necesarias de análisis y contratación de obra pública que involucren a GPI, en el mismo sentido se firmó convenio con la Comisión Estatal del Agua (CEA).

#### 4.5 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL BÁSICA:

A partir de su constitución y hasta diciembre de 2013, esta empresa contó con personal base autorizado por la Dirección de Recursos humanos de la Secretaría de Finanzas Inversión y Administración.

A partir del 1° de enero de 2014 Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., modificó su estructura organizacional reduciendo su personal de base; mantiene su operación a través de la contratación de servicios externos con recursos propios que se generen por las ventas de los predios disponibles, renta de espacios de edificios, cobro de cuotas de mantenimientos y otros conceptos que se puedan generar, quedando así únicamente en el registro de personal de la Compañía el Director General, y, que de acuerdo a los estatutos sociales y escrituras públicas es facultad del Titular del Ejecutivo como Presidente de la Compañía, la designación del mismo. A partir del 1° de abril de 2014 designó el C. Gobernador del Estado de Guanajuato Miguel Márquez Márquez al Ingeniero Luis Manuel Quiroz Echegaray como Director General de la empresa de Participación Estatal Mayoritaria: Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V.

#### 4.6 FIDEICOMISOS, DE LOS CUALES LA COMPAÑÍA ES FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO.

Con el fin de agilizar el desarrollo y consolidación del Parque Industrial y Logístico, desde 2007, GPI ha realizado alianzas estratégicas a través de contratos de fideicomisos privados de administración con el fin de agilizar la construcción y venta de los parques industriales ubicados dentro de las instalaciones de la Compañía con las empresas Innova Dintel, S.A., sus filiales y afiliadas de esta empresa, e Inmobiliaria Thoro, S.A de C.V.; convenios que actualmente se utilizan en la generación de infraestructura tanto para zonas industriales como residenciales.

Cabe señalar que estos fideicomisos privados de administración no cuentan con una estructura orgánica, adicionalmente todos los fideicomisos cuentan con cláusula de reversión de las aportaciones.

Derivado que en algunos parques industriales, objeto de los contratos mencionados ya no existen terrenos disponibles se iniciará la gestión correspondiente para darlos por concluidos.

En 2013, se dio por concluida de manera anticipada la colaboración entre Inmobiliaria Thoro, S.A. de C.V., y Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., sobre un parque industrial denominado "Mezquite Park", mismo que se encuentra en el Distrito de Innovación y Servicios, actualmente la Compañía es fideicomitente y fideicomisario único.

### **5. BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS :**

#### PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

Los Estados Financieros han sido emanados de la información contable y presupuestal, siendo sujetos a los criterios de utilidad, confiabilidad, relevancia, comprensibilidad y comparación; teniendo como base la Normatividad emitida por el Consejo Nacional de Armonización Contable, entre ellos la Ley General de Contabilidad Gubernamental, sus postulados básicos y las reglas de registro por mencionar algunos.

Como empresa mercantil, deberá observar la normatividad mercantil y fiscal que le aplique, así como las Normas de Información Financiera y de manera supletoria las Normas Internacionales de Contabilidad Gubernamental.

### **6. POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS.**

#### 6.1 EFECTOS DE LA INFLACIÓN EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA.

Conforme a los lineamientos de la NIF B-10 "Efectos de la inflación", la economía mexicana se encuentra en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria), por lo tanto, a partir del 1 de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al [31 de diciembre de 2017](#) y [30 de junio de 2018](#) los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos, Cabe mencionar que en diciembre de 2013 derivado de los puntos antes mencionados se cancelaron todas las cuentas relativas a la aplicación de los efectos de la inflación y al boletín antes aludido.

## 6.2 OPERACIONES EN EL EXTRANJERO Y EFECTOS EN LA INFORMACIÓN FINANCIERA GUBERNAMENTAL.

GPI no realiza operaciones en el extranjero, sin embargo la mayoría de sus operaciones en venta de terrenos se realizan en dólares americanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, mismos que son registrados de conformidad al Código Fiscal de la Federación.

## 6.3 MÉTODO DE VALUACIÓN DE LA INVERSIÓN EN ACCIONES EN EL SECTOR PARAESTATAL.

De acuerdo a la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., es de las denominadas de participación estatal mayoritaria, encuadrando además como Entidad de Gobierno del Estado de Guanajuato.

En ese sentido, GPI tiene dos socios: Gobierno del Estado de Guanajuato y el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, cuyas acciones están valuadas al precio de aportación (precio histórico).

## 6.4 MÉTODO DE VALUACIÓN EN INVENTARIOS.

El inventario de GPI, son los terrenos disponibles para venta.

Los inventarios y el costo de ventas se expresan a su costo de adquisición (tomando en cuenta la modificación al costo en septiembre de 2015) más costos por permisos de construcción e infraestructura determinados mediante el método de costos identificados. Los valores así determinados no exceden de su valor de mercado,

En sesión de consejo de septiembre 2015, se modificaron algunas políticas de determinación de costo de inventario, mismos que serán aplicables a partir de julio de 2015.

## 6.5. BENEFICIOS A EMPLEADOS.

A partir de enero de 2014, esta entidad entró en un proceso de reestructuración, por lo que desde esa fecha a la actualidad la prestación de servicios profesionales se realizan de manera externa, teniendo como único Servidor Público al Director General de la misma; por lo que no se considera importante la realización de un cálculo para la estimación de gastos de beneficios.

## 6.6 PROVISIONES Y RESERVAS:

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración.

## 6.7 RECLASIFICACIONES:

Derivado de las políticas de determinación del costo de inventario, se llevaron adicionalmente, reclasificaciones del inventario, infraestructura y activo fijo

- De inventario de terrenos a activo fijo: para registrar adecuadamente el inventario de terrenos para venta así como los utilizados por GPI.
- De producción en proceso a Infraestructura (Terminado), a fin de llevar a cabo la adecuada descarga del costo en el momento de la venta.
- Costo de aportación de terrenos en zona de servicios, vs. Aportación de terrenos en zona industrial – todos ellos terrenos disponibles para venta, a fin de contemplar un costo de terreno más apegado a su costo real.

## 6.8. RECONOCIMIENTO, VALUACION Y REVELACIÓN DE LOS DIFERENTES RUBROS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA:

### a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el importe en caja chica o *revolvente*, depósitos bancarios y saldos en moneda extranjera, con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

Los saldos en moneda extranjera, por cambios de políticas internas no se resguardan por largo tiempo, se busca realizar las acciones correspondientes para obtener el tipo de cambio más competitivo.

### b) Cuentas por cobrar.

Representan cuentas a favor de la compañía por diversos servicios o arrendamientos de bienes inmuebles o muebles, sin embargo la recuperación de la misma no excede de los 45 días en su mayoría, existiendo cuentas cuya fecha de registro excede el año; algunas de ellas están con las autoridades judiciales para su cobro.

### c) Inventarios

Los inventarios y el costo de ventas se expresan a su costo de adquisición más costos por permisos de construcción e infraestructura en proceso y terminada, determinados mediante el método de costos identificados. Los valores así determinados no exceden de su valor de mercado.

En septiembre de 2016, se adquirieron aproximadamente 60 hectáreas de terreno en las inmediaciones del polígono industrial actual, con la intención de ampliar el parque y realizar la construcción en un futuro próximo del parque industrial Santa Fe VI, al mes de septiembre se realizó el pago comprometido, quedando un saldo a pagar en septiembre de 2018.

d) Derechos fideicomitidos

Los derechos fideicomitidos corresponden principalmente a los terrenos aportados por la Compañía a los Fideicomisos Privados de Administración, sobre los que GPI funge como fideicomisario y fideicomitente al mismo tiempo.

e) Propiedades, planta y equipo.

Las propiedades, planta y equipo, se expresan como sigue: adquisiciones realizadas a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico.

Las propiedades, planta y equipo son sometidos a pruebas de deterioro únicamente cuando se identifican indicios de ello, principalmente en los vehículos; el dictamen de la prueba o del deterioro, es emitido por la Dirección de Control Patrimonial de la Secretaría de Finanzas Inversión y Administración.

Consecuentemente, éstos se expresan a su costo histórico modificado, menos la depreciación acumulada.

La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles de los activos, aplicados a los valores de las propiedades, planta y equipo.

f) Provisiones

Las provisiones de pasivo representan obligaciones presentes por eventos pasados en las que es probable la salida de recursos económicos. Estas provisiones se han registrado bajo la mejor estimación realizada por la Administración.

g) Impuesto Sobre la Renta (ISR) diferido.

La empresa como Sociedad Anónima, y sujeta a la normatividad fiscal debe realizar una provisión del ISR diferido, sin embargo; como empresa de participación estatal mayoritaria, donde le Aplica la Ley General de Contabilidad Gubernamental; y, en supletoriedad al MCG, se revisaron Las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público, Las Normas de Información Financiera del Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera (CINIF), se analizó también el plan de cuentas y las guías contabilizadoras y no se ha encontrado que exista registro específico para estos efectos, por lo que no se encuentra registro alguno en este sentido, aunque se buscará acercamiento al Consejo de Armonización Contable del Estado de Guanajuato para la definición del mismo.

h) Capital Contable o Hacienda Pública

El capital social y el déficit, se expresan como sigue: i) movimientos realizados a partir del 1 de enero de 2008, a su costo histórico.

i) Pérdida integral:

La pérdida integral está compuesta por la pérdida neta del ejercicio, la cual se refleja en el capital más aquellas partidas que no constituyen aportaciones, reducciones y distribuciones de capital.

j) Reconocimiento de ingresos:

Los ingresos por venta de terrenos se reconocen en resultados cuando se cumple la totalidad de los siguientes requisitos: a) se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios de los bienes y no se conserva ningún control significativo de éstos, b) el importe de los ingresos, costos incurridos o por incurrir son determinados de manera confiable, y c) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la venta.

Los ingresos por arrendamiento, de conexión de kvas, conexión, suministro y tratamiento de agua, se reconocen conforme se prestan los mismos.

k) Diferencias cambiarias.

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente en la moneda de registro aplicando el tipo de cambio vigente a la fecha de su operación. Los activos y pasivos denominados en dicha moneda se convierten mensualmente al tipo de cambio vigente a la fecha de presentación de los estados financieros. Las diferencias motivadas por fluctuaciones en el tipo de cambio entre las fechas de las transacciones y la de su liquidación o valuación al cierre del ejercicio se reconocen en resultados como un componente del resultado integral de financiamiento.

l) Unidad monetaria de los estados financieros:

Los estados financieros y sus notas por los periodos que terminaron al **31 de diciembre de 2017** y **30 de junio de 2018**, fueron determinados y están presentados en moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos (peso mexicano).

Es la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas quien de acuerdo a la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo tiene entre sus atribuciones el realizar auditorías por sí misma o por profesionales externos; así, es ella quien autorizó la renovación del contrato al despacho externo RSM Bogarín y Cía, S.C., para realizar una auditoría externa por los ejercicios fiscales 2016 y 2017; por lo que las cifras pueden sufrir cambios derivados de los *ajustes de auditoría*.

## 6.9 PRESENTACIÓN DE COSTOS, GASTOS Y RUBROS ADICIONALES EN EL ESTADO DE RESULTADOS:

La Compañía presenta los costos y gastos en el estado de resultados, bajo el criterio de clasificación con base en la función de sus erogaciones, la cual tiene como característica fundamental separar el costo de ventas de los demás costos y gastos. Adicionalmente, para un mejor análisis de la situación financiera, la Compañía ha considerado necesario presentar el importe de la utilidad de operación por separado en el estado de resultados, debido a que dicha información es una práctica común de revelación del sector al que pertenece la Compañía.

GPI ha firmado diversos convenios con la Comisión Federal de Electricidad, mismos que, al realizar los pagos objeto de los documentos referidos, se registran en inventario en proceso y, al concluirse la obra y contar con el acta entrega recepción se registran en el costo de venta, ya que por normatividad el equipamiento realizado deberá entregarse a esta Paraestatal Federal.

## **7. POSICION EN MONEDA EXTRANJERA Y PROTECCIÓN POR RIESGO CAMBIARIO.**

La Compañía realiza transacciones en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, mismos que, de conformidad a la Ley General Monetaria, se reflejan en moneda nacional, y éste de conformidad al artículo 20 del Código Fiscal de la Federación, que establece se deben registrar al día inmediato anterior de cuando se realiza la transacción o conversión para efectos de presentación en los Estados Financieros.

Bancos USD	jun-18	T de C	MN	dic-17	T de C	
<b>SUMA</b>	1,242,364.23	19.8633	24,677,453.41	5,666,592.54	19.7539	111,



## 8. REPORTE ANALITICO DEL ACTIVO

### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se integra principalmente por depósitos bancarios, saldos en moneda extranjera e inversiones temporales a la vista, todos estos de gran liquidez y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en su valor.

Descripcion	jun-18	dic-17
<b>Suma</b>	<b>256,111,028.96</b>	<b>238,303,772.09</b>
Caja Chica	12,000.00	3,000.00
Bancos MN	78,358,031.93	3,226,482.59
Bancos USD	24,677,453.41	111,937,476.83
Inversiones	108,700,929.13	83,436,771.49
Depositos restringidos	44,312,614.49	39,650,041.18
Fondo de afectación específica		
Otros efectivos y equivalentes	50,000.00	50,000.00

El 19 de septiembre de 2012, La Compañía firma con Banorte, institución fiduciaria un contrato de depósito; en los antecedentes se establece que el 13 de agosto de ese año GPI y Dintel celebraron un convenio marco de Compraventa de derechos y de aportación con la finalidad de desarrollar dentro del complejo el parque industrial "Santa Fe IV" (fideicomiso 11324-15-26) la infraestructura necesaria para la lotificación y posterior venta de terrenos; debiendo GPI dejar a pie de Macrolote todos los servicios, incluyendo energía eléctrica.

El contrato de depósito aludido, refiere la obligación de GPI de aportar a esta cuenta la totalidad de los recursos que se obtengan de la venta de KVA's, fondo que se destinará para desarrollar la infraestructura eléctrica necesaria; tal contrato refiere pues el reconocimiento de la obligación contraída.

#### d. Inversiones a largo plazo:

En la constitución del fideicomiso privado de administración 10743-15-216 conocido como "Santa Fe II o Ampliación Santa Fe I" se solicitó la aportación inicial de \$ 50,000.00 por parte de los dos fideicomitentes: GPI e Innova Dintel, S.A. de C.V.

### DERECHOS A RECIBIR EFFECTIVO O EQUIVALENTES, BIENES O SERVICIOS.

El saldo de la cuenta derechos a recibir efectivo, equivalentes, bienes o servicios se integra por las cuentas de: cuentas por cobrar a corto plazo (clientes), deudores diversos y anticipos a proveedores por adquisición de bienes y servicios. Para conocer su integración monetaria

Descripcion	jun-18	dic-17
<b>Derecho a recibir efvo o equivalente</b>	<b>25,534,080.78</b>	<b>37,946,321.89</b>
Cientes Moneda Nacional	9,035,834.06	5,054,283.87
Cientes Moneda Extranjera	16,486,753.33	32,880,466.48
Deudores Diversos	11,493.39	11,571.59

Los Clientes en moneda nacional se refieren al cobro de cuota por mantenimiento hidráulico, cuya antigüedad no es mayor a de 45, en el caso de clientes de moneda extranjera se deriva de cuentas con antigüedad significativa y que se encuentran en litigio, cuya posibilidad de cobro es incierta.

- El saldo de deudores diversos se integra de los saldos pendientes de cobro por conceptos distintos a la venta o prestación de servicios por parte de la compañía

### DERECHOS FIDEICOMITIDOS:

La Compañía ha celebrado diversos convenios denominados Fideicomiso de Administración Privada, actualmente los conocidos como Santa Fe I y Santa Fe Ampliación (Santa Fe II) y Santa Fe IV, todos ellos están vendidos en su totalidad, se ha iniciado las acciones necesarias para la terminación de los contratos correspondientes.

Descripcion	jun-18	dic-17
<b>Inventarios</b>	<b>708,125,193.22</b>	<b>672,435,581.12</b>
Inventario de Terrenos para venta	367,906,069.07	353,344,401.75
Inventario de Mercancías Terminadas	101,070,935.45	104,997,233.67
Inventario de mercancías en proceso de produ	239,148,188.70	214,093,945.70

#### INVENTARIOS :

- a. La cuenta conocida como “terrenos para venta” se refiere a los terrenos propiedad de GPI dispuestos para su enajenación.
- b. El término “infraestructura en áreas generales” refiere a obras públicas concluidas; mismas que se amortizan con la venta de terrenos.
- c. El término “Inventario de mercancía en proceso de producción” se referirá a la obra pública que se genera, en apoyo con la Secretaría de Obra Pública o bien con la Comisión Estatal de Agua, u Obra Pública Propia, según corresponda a fin de proporcionar la infraestructura necesaria para la operatividad de esta empresa de Participación Estatal mayoritaria que se encuentra en proceso de ejecución y que aún no ha sido terminada.

Con fecha 17 de septiembre de 2015, el Consejo de Administración autorizó algunos movimientos contables o reclasificaciones para el reconocimiento adecuado de los costos de aportación sobre los terrenos existentes para venta, autorizando que, a partir del 1° de julio del año que transcurre se modifiquen los costos de aportación, afectando así mismo a los bienes inmuebles registrados en activo fijo

- Al momento de buscar una política de ventas para la zona conocida como Distrito de Innovación y Servicios (DIS), se analizó el costo de aportación de los terrenos, detectándose que se encontraban sobrevaluados y que, en caso de buscar la venta de los mismos adhiriéndole el costo de infraestructura de acuerdo a la política de costeo, el costo final resultaba inviable para su venta, pues si se buscaba presentar a un posible comprador el precio de venta resultante no era competitivo o de mercado; por lo que se analizó modificar el mismo buscando un costo de aportación *ponderado* entre los terrenos disponibles para venta entre la zona industrial y la zona de servicios (DIS); con ello el costo de aportación a este último representaba que podría ser competitivo ante inmuebles similares en la zona de influencia.
- Asimismo se realizaron análisis cualitativos de todos los inmuebles disponibles, por lo que, algunos terrenos considerados como parte de inventarios (disponibles para venta), se “reclasificaron” a Activos Fijos, derivados que su vocación se definía más para servicios de servidumbre, infraestructura vial, y edificios propios de la paraestatal.
- Las acciones anteriores fueron analizadas y puestas a discusión en mesas de trabajo con representantes de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración, y de la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas; así, se llevó este tema al Consejo de Administración de esta entidad y el pasado 17 de septiembre de 2015 se autorizaron movimientos compensatorios, entre el rubro de Inventarios, Activo No Circulante ( Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso), a fin de reflejar de una forma más adecuada los terrenos disponibles para venta, así como los bienes inmuebles propiedad de GPI.

- El método de valuación es mediante costos identificados.

d. La infraestructura en proceso refiere a obras públicas aún no concluidas, cuyas cuentas principales son:

- En junio de 2013, la Compañía firmó convenio de aportación en efectivo con CFE cuyo objetivo es un alimentador de 115 kv para Santa Fe IV, por un monto total de \$31,740,558.08; en condiciones similares a los anteriores convenios; mismo que fue liquidado conforme a convenio, sin embargo a la fecha no se cuenta con el acta de terminación de trabajos y la consecuente entrega-recepción de la obra para considerarse como parte del costo.

Sobre éste convenio se tiene conocimiento que algunos renglones objeto del convenio serán tomados "a cuenta" de convenios posteriores derivado que no se consideró viable parte de las acciones contempladas en el convenio de supra líneas.

- En septiembre de 2014, GPI firmó con CFE convenio de aportación en efectivo cuyo objeto es la construcción de una línea de alta tensión Santa Fe III entronque Santa Fé II; así como la primera etapa de la construcción de la subestación santa fe III, y la construcción de un circuito de media tensión, cuyo pago fue realizado en octubre de 2014, por una suma total de \$ 30,744,901.95. A la fecha de la presentación de los Estados Financieros aún no ha sido entregada la obra, para la elaboración de la correspondiente acta-entrega recepción de trabajos, y la consecuente entrega de infraestructura a esta Entidad Federal, con ello, la obra en comento se considera hasta ese entonces como parte del costo de venta.

- En diciembre de 2015, GPI firmó con CFE convenio de aportación en efectivo, cuyo objeto es la construcción de la Segunda Etapa de la Subestación Santa Fe III, así como la construcción de alimentador en 115 Kv en Subestación León IV, dicho monto es por una suma total de \$27,032,838.99. Dichos pagos serán 6 pagos iguales a partir del mes de enero de 2016, y en 2017 se firma un convenio modificatorio a fin de solventar adiciones al proyecto ya que, de acuerdo a los estudios realizados por la SCT resultaba inviable el mismo, con este monto adicional el costo total asciende a \$39,059,430.71

## 9. FIDEICOMISOS Y MANDATOS ANÁLOGOS.

La Compañía, desde 2007 ha firmado diversos contratos de Fideicomiso de Administración, donde, ésta aporta en propiedad los terrenos y sus socios comerciales (Innova Dintel y/o Inmobiliaria Thoro), generan al interior de los inmuebles la infraestructura necesaria para la venta o comercialización de los mismos. El Fideicomiso antes mencionado no cuenta con personalidad jurídica propia, ni empleados a su cargo; los socios comerciales de la compañía y la misma empresa de participación estatal son Fideicomitentes y Fideicomisarios a la vez.

El patrimonio del Fideicomiso se compone principalmente por los terrenos que en su momento adquiera el Fiduciario para integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso (terrenos aportados por la Compañía), los intereses o rendimientos de cualquier clase que deriven de la inversión de los activos líquidos que formen o lleguen a formar parte del Patrimonio del mismo y los demás bienes o derechos que reciba el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o como consecuencia de ello; los derechos de las licencias obtenidas con motivo de la urbanización de terrenos y las obras de urbanización realizadas por Innova Dintel, S.A. de C.V., Innova Dintel Guanajuato e Inmobiliaria Thoro, S.A de C.V.

La Compañía adquiere derechos fideicomitidos a raíz de la venta de terrenos, mismos que son exigibles de acuerdo a lo estipulado en cada uno de los contratos celebrados.

El 9 de mayo de 2007, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso número 5785-02-100, conocido como "Santa Fe I" en calidad de Fideicomitente A y Fideicomisario A, junto con la empresa Innova Dintel, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B y Banco del Bajío, S.A., en calidad de Fiduciario. El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación de terrenos por parte de la Compañía y las obras de urbanización por parte de Innova Dintel, S.A. de C.V. La vigencia de este contrato es de 30 años o al término de la venta de la totalidad de los terrenos, lo que suceda primero, a partir de la fecha de su firma.

De la superficie propuesta en el documento original, se propuso dividirlo a razón de agilizar los trámites municipales para la creación del parque industrial, por lo que se celebra otro contrato de fideicomiso privado de administración conocido como Santa Fe II o ampliación Santa Fe II.

Con fecha 31 de agosto de 2012, se entregan los terrenos faltantes comprometidos en el contrato (entrega Dintel a nombre de la Compañía), mismos que para efectos prácticos y administrativos son conocidos como Santa Fe V. A la fecha del presente los terrenos aportados han sido vendidos en su totalidad, por lo que se ha iniciado el proceso de extinción del contrato.

El 11 de noviembre de 2011, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso número 10743-15-216 conocido como "Santa Fe II Ampliación o Santa Fe I", en calidad de Fideicomitente A y Fideicomisario A, junto con la empresa Innova Dintel, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B y Banco del Bajío, S.A., en calidad de Fiduciario. El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial de \$ 50,000.00 y de terrenos por parte de la Compañía y un monto de \$ 50,000.00 y las obras de urbanización por parte de Innova Dintel, S.A. de C.V., la vigencia de este contrato es de 30 años o al término de la venta de la totalidad de los terrenos, lo que suceda primero a partir de la fecha de su firma, derivado que se ha concluido el por objeto del mismo, se ha iniciado el proceso de extinción del contrato.

El 31 de agosto de 2012, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso número 11324-15-26 conocido como "Santa Fe IV" en calidad de Fideicomitente A y Fideicomisario A, junto con la empresa Innova Dintel, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B y Banco del Bajío, S.A., en calidad de Fiduciario. El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial de terrenos por parte de la Compañía y las obras de urbanización por parte de Innova Dintel, S.A. de C.V., La vigencia de este contrato es de 30 años o al término de la venta de la totalidad de los terrenos, lo que suceda primero; a partir de la fecha de su firma. En el mismo documento la Compañías se comprometen a celebrar diversos actos jurídicos donde la Compañía vende por adelantado los derechos del presente Fideicomiso, exclusivamente por lo que corresponde a la enajenación de Lotes a terceros; Innova Dintel, S.A. de C.V., pagó el 80% del total del precio de los terrenos menos la parte pagada por la adquisición de divr de Guanajuato una plataforma logística importante para la región y para el mundo. Fideicomisario A y B la Compañía. Lotes urbanizados. Adicionalmente la Compañía se comprometió a la constitución de un fondo destinado a la generación de infraestructura eléctrica necesaria para el centro logístico, mismo que a la fecha se encuentra registrado como efectivo con afectación específica. Aseguramiento y combustible queda a cargo del presupuesto de la Coordinación de Protección Civil del Estado.

El 26 de julio de 2013, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso número 15292-15-216 conocido como "Santa Fe III", en calidad de Fideicomitente A y Fideicomisario A, junto con la empresa Innova Dintel Guanajuato, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B y Banco del Bajío, S.A., en calidad de Fiduciario. El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación de terrenos por parte de la Compañía y las obras de urbanización por parte de Innova Dintel, S.A. de C.V., La Compañía firmó un contrato con Innova Dintel a fin de cumplir con la entrega de infraestructura necesaria para la entrada al parque Industrial. Actualmente se está en el cierre del compromiso con los cierres jurídicos y administrativos correspondientes.

El 25 de noviembre de 2011, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso número 10744-15-216 conocido como "Mezquite Park", en calidad de Fideicomitente A y Fideicomisario A, junto con la empresa Desarrollos Inmobiliarios Thoro, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B y Banco del Bajío, S.A., en calidad de Fiduciario. El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial de \$ 1.00 y de terrenos por parte de la Compañía (manzana 11 polígono 2 de la zona de servicios) y las obras de urbanización por parte de Desarrollos Inmobiliarios Thoro, S.A. de C.V. La vigencia de este contrato es de 50 años a partir de la fecha de su firma, el objeto del presente contrato es el desarrollo del Distrito de Negocios de la Compañía.; en mayo de 2012, se modifica el contrato de fideicomiso donde el fideicomitente B cede de manera irrevocable todos los derechos o/y obligaciones, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, aceptando la Compañía acepta la cesión de derechos de Guanajuato una plataforma logística importante para la región y para el mundo. fideicomisario A y B la Comp

## 10. REPORTE DE LA RECAUDACIÓN

### ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LA RECAUDACIÓN

Los ingresos obtenidos por la Compañía en el periodo de análisis se comportaron de la siguiente manera:

Descripción	jun-18	dic-17
<b>INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS</b>	<b>145,587,525.31</b>	<b>408,490,543.11</b>
Ventas de terrenos	21,232,291.87	138,429,195.91
Arrendamiento de bienes inmuebles	2,005,090.82	4,198,692.56
Conexion de KVAs	4,522,102.00	20,258,230.50
Conexion de agua drenaje y suministro y colocacion	613,974.72	4,084,120.28
Arrendamiento de bienes muebles	-	-
Mantenimiento Hidraulico	52,040,282.35	87,170,936.38
Mantenimiento a Infraestructuras de Uso Comun y Pu	949,352.41	1,789,083.51
Ingresos Varios de Operacion de Entidades Paraesta	-	266,615.09
Cuotas por Administracion y Operacion de Asociacio	-	7,706,317.51
Tratamiento de Agua	35,236.10	370,200.00
Intereses ganados de valores creditos bonos u otro	4,920,851.33	30,183,624.61
Ganancia cambiaria	54,711,187.04	104,400,986.80
Otros ingresos y beneficios varios	4,557,156.67	9,632,539.96

## 10. INFORME DE LA DEUDA

El pasivo a corto y largo plazo no representa un riesgo para GPI, con respecto a los activos que posee para respaldar la deuda contraída con proveedores y otros acreedores.

A fin de obtener terrenos para una última expansión del parque industrial, se adquirieron terrenos, sobre el que se realizó un pago al momento de la escritura de compraventa, con compromisos de pago a septiembre de 2017 y septiembre de 2018; al tipo de cambio que al momento del pago establezca el Banco de México mediante el Diario Oficial de la Federación, a la fecha de presentación de los Estados Financieros se ha cumplido en tiempo y forma con el pago comprometido (2017).

Descripción	jun-18	dic-17
<b>PASIVO</b>	<b>88,992,028.22</b>	<b>89,816,184.67</b>

<b>Cuentas por pagar a corto plazo</b>	<b>11,028,963.31</b>	<b>16,221,481.00</b>
Proveedores por pagar a corto plazo	268,554.44	4,872,571.24
Contratistas por pagar a corto plazo	10,723,435.82	11,191,480.00
Retenciones y contribuciones por pagar a corto plazo	36,973.05	157,429.76

<b>Documentos Por Pagar A Corto Plazo</b>	<b>86,884,604.78</b>	<b>81,976,396.44</b>
<b>Pasivos Diferidos a corto plazo</b>	<b>- 8,977,195.51</b>	<b>- 8,437,352.21</b>
<b>Depositos En Garantia</b>	<b>16,673.86</b>	<b>16,673.86</b>
<b>Pasivo no Circulante</b>	<b>38,981.78</b>	<b>38,985.58</b>

## 11. EVENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

La dictaminación de los estados financieros por el ejercicio 2016 ha concluido por lo que es posible que existan diferencias con la información presentada con anterioridad; por lo que respecta al ejercicio 2017 se encuentran aún en preparación, por lo que es posible que el ejercicio diciembre 2017 sufra algunos movimientos, ajustes o reclasificaciones que al momento de la presentación de los estados financieros no se conocen con certeza.

## 12.. PARTES RELACIONADAS.

No se conoce que alguna de las partes relacionadas con Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., puedan ejercer influencia significativa sobre la toma de decisiones operativas y financieras, salvo las expresadas en el presente documento.

















MN
.937,476.83

