

**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 **diciembre 2016**.

2. PANORAMA ECONÓMICO Y FINANCIERO.

La economía ha mantenido 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 2016 y 2015, de los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos.

3. AUTORIZACIÓN E HISTORIA.

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

Los socios de GPI son El Gobierno del Estado de Guanajuato y el Instituto de Seguridad Pública del Estado con una aportación inicial del 99% y 1% respectivamente.

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 al frente de la entidad el Director General.

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 de Guanajuato una plataforma logística importante para la región y para el mundo.

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: ECONOMIA 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 **diciembre** de 2016.

Mediante convenio firmado por parte de la Compañía y la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas, se designó como auditor externo al despacho RSM Bogarín, A.C.; a la fecha de presentación de los Estados financieros por el segundo trimestre 2016, los resultados de la misma no han sido concluidos, por lo que es probable que las cifras a diciembre 2015, y por ende los subsecuentes puedan sufrir algunos cambios.

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:

Mediante comunicado oficial por parte de Gobierno del Estado de Guanajuato, se establece que a partir del 1° de enero de 2014 Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., modificará su estructura organizacional reduciendo su personal de base, manteniendo 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, mismo 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.

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

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 Inova Dintel, S.A. de C.V., Innova Dintel Guanajuato, S.A. de C.V., e Inmobiliaria Thoro, S.A de C.V. tales alianzas actualmente son muy comunes en la creación 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.

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 2016 y de 2015 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 REALIZACION DE 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.

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 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 a cabo algunas reclasificaciones del inventario:

- 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 incluyen 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.

El ingreso mayor para la compañía deriva de la venta de terrenos industriales, en las situaciones de venta directa, se tiene política de pago inmediato; si por alguna razón el prominente comprador solicita pago en parcialidades se requiere de la autorización expresa de la Junta de Consejo de Administración y del Congreso del Estado de Guanajuato a razón de ser una entidad paraestatal, le rige para estos efectos la Ley de Patrimonio Inmobiliario del Estado de Guanajuato.

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 56 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, por un precio de adquisición de 22 dólares americanos por metro cuadrado, por un precio total aproximado de 12.5 mdd; se realizó un pago de 5.5 mdd, quedando el saldo a pagar en los meses de septiembre 2017 y septiembre de 2018 a partes iguales.

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.

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 anuales de deterioro únicamente, cuando se identifican indicios de deterioro. A la fecha de estos estados financieros, no se han realizado dichos estudios.

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.

El ISR diferido se registra con base en el método de activos y pasivos con enfoque integral, el cual consiste en reconocer un ISR diferido para todas las diferencias temporales entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos que se esperan materializar en el futuro a las tasas promulgadas en las disposiciones fiscales vigentes a la fecha de los estados financieros.

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 éstos y: a) el importe de los ingresos, costos incurridos en la prestación del servicio son determinados de manera confiable, y b) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la prestación del servicio.

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 al tipo de cambio vigente a la fecha del balance general. 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 30 de junio de 2015 y al 30 de junio de 2016, fueron determinados y están presentados en moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos (peso mexicano).

Mediante convenio firmado por parte de la Compañía y la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas, se designó como auditor externo al despacho RSM Bogarín, A.C.; a la fecha de presentación de los Estados financieros por el segundo trimestre 2016, los resultados de la misma no han sido concluidos, por lo que es probable que las cifras a diciembre 2015, y por ende los subsecuentes puedan sufrir algunos cambios.

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.

A continuación se presentan los activos y pasivos en moneda extranjera (dólar estadounidense) a las fechas de presentación de los estados financieros:

| CONCEPTO | 31/12/2016 | | 31/12/2015 | | |
|-------------------------------|---------------------|--------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| | | | | | |
| Bancos (USD) | | 20.664 | | 17.34 | |
| Inbursa Cta 32002740027 (USD) | 5,590,657.50 | | 115,525,346.58 | 113,491.27 | 1,967,938.62 |
| Banco Monex Cta 2049211 (USD) | 1,240,000.78 | | 25,623,376.12 | - | - |
| Banamex USD Cta. 7009541983 | 404,390.37 | | 8,356,322.61 | 446,282.95 | 7,738,546.35 |
| Banorte USD Cta. 0860117973 | 55,403.90 | | 1,144,866.19 | 55,403.90 | 960,703.63 |
| | 7,290,452.55 | | 150,649,911.49 | 615,178.12 | 10,667,188.60 |

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 los tipos de cambio eran de 20.664 y 17.34 respectivamente, para el dólar estadounidense.

8. REPORTE ANALÍTICO 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 | 31/12//2016 | 31/12/2015 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Efectivo y Equivalentes | 710,176,773.86 | 559,997,942.93 |
| Caja Chica | 10,990.00 | 5,708.34 |
| Bancos (MN) | 58,196,790.96 | 96,135,022.18 |
| Bancos (Usd) | 150,649,911.50 | 10,667,078.32 |
| Inversiones Temporales | 469,677,013.65 | 419,772,917.27 |
| Fondos con afectacion especifica | 31,592,067.75 | 33,367,216.82 |
| Otros Efectivos y Equivalentes | 50,000.00 | 50,000.00 |
| Banbajio Fideicomiso 1074315216 | 50,000.00 | 50,000.00 |

a. Depósitos restringidos

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.

b. 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 EFECTIVO 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 | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Cuentas por cobrar a corto plazo | 32,452,649.30 | 179,270,288.51 |
| Clientes Moneda Nacional | 11,457,809.46 | 5,543,935.45 |
| Clientes Moneda Extranjera | 20,799,470.28 | 73,534,952.43 |
| Otras Cuentas por Cobrar | 0.00 | 100,000,000.00 |
| Deudores Diversos | 195,369.56 | 191,400.63 |
| Derechos a recibir bienes o servicios Anticipo a proveedores por adquisicion de bienes y | 488,611.73 | 352,931.68 |

a. Deudores diversos

El saldo de la cuenta 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) están vendidos en su totalidad, se ha iniciado las acciones necesarias para la terminación de los contratos correspondientes.

Lo que corresponde al Fideicomiso denominado Mezquite Park, El Consejo de Administración de la Compañía determinó se lleve a cabo la reversión correspondiente, por lo que la administración está realizando las gestiones necesarias para llevar a cabo las instrucciones recibidas.

INVENTARIOS

La presentación de las cuentas descritas a continuación obedecen a la consideración de la posibilidad de venta a un corto, mediano o largo plazo:

| Descripcion | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Inventarios | 660,934,543.73 | 335,766,816.29 |
| Terreno para venta | 503,201,982.18 | 236,822,323.61 |
| Inventario de obra terminada | 17,576,187.49 | 10,414,730.49 |
| Inventario de obra en proceso | 140,156,374.06 | 88,529,762.19 |

- 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. Con fecha 17 de septiembre de 2015, el Consejo de Administración autorizó algunos movimientos contables para el reconocimiento adecuado de los costos de aportación más infraestructura sobre los terrenos existentes para venta, autorizando que a partir del 1° de julio del año que transcurre se modificaran 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 los terrenos aportados, desde la constitución de la entidad; con ello se detectó que los costos de aportación del Distrito de Innovación y Servicios estaban sobrevaluados; si al costo de aportación de la zona DIS se adhería el costo de infraestructura, no resultaban viables para su venta ya que el costo sumado, y considerando el margen de utilidad esperado nos daba un costo por metro cuadrado que no resultaba competitivo con el precio de venta de mercado.
 - A razón de lo anterior y para llevar a cabo una política de venta adecuada tanto en la zona industrial como en la zona del DIS se realizaron algunas acciones, entre ellas buscar un costo de aportación “ponderado” entre la zona industrial y la zona DIS, buscando un precio de aportación más viable y con ello un precio de venta más factible que no representara pérdidas por venta de inmuebles derivados de terrenos sobrevaluados.
 - 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, con representantes 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.

9. FIDEICOMISOS Y MANDATOS ANÁLOGOS.

El patrimonio del Fideicomiso se compone principalmente por los terrenos que en su momento adquiriera 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 fideicomitados 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, algunos de ellos tienen convenios de liquidación a 2015, año en el que se firmará la terminación de este 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.

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 diversas parcelas, el 20% restante se pagará por medio de las distribuciones de precio conforme se vayan vendiendo los lotes urbanizados. El monto del anticipo fue por un importe de US\$13,008,061 menos la adquisición de terrenos a cuenta de la Compañía (mismos que fueron aportados al fideicomiso 5785-02-100). Adicionalmente la Compañía se comprometió a la constitución de un fondo destinado a la generación de infraestructura eléctrica necesaria para el centro logístico.

El 13 de diciembre de 2012, Innova Dintel, S.A. de C.V., cede todos y cada uno de sus derechos fideicomitidos a la empresa Innova Dintel Guanajuato, S.A. de C.V., por lo que las operaciones posteriores a esta fecha será el Fideicomisario B la empresa ya referida;

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 vigencia de este contrato es de 30 años a partir de la fecha de su firma, en el mismo documento ambas Compañías se comprometen a celebrar diversos actos jurídicos para la “compraventa de derechos”, donde Innova Dintel Guanajuato, S.A. de C.V., entrega a la compañía un monto de usd \$5,031,000.00 que comprenderán los derechos de distribución del precio de venta, sin embargo se firmaron efectos reversivos a este convenio, e incluso la Compañía ha entregado un monto de usd \$2,000,000.00 a Innova Dintel para la construcción de las vías de acceso a este parque industrial, cabe señalar que la obra ha sido concluida por Innova Dintel y la Secretaría de Obra Pública está valorando los montos establecidos por ellos.

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.

El 10 de 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 para todos los efectos a que haya lugar, quedando así como fideicomitente y fideicomisario A y B la Compañía.

Actualmente se llevan a cabo las acciones necesarias para realizar la cancelación total y definitiva del contrato de fideicomiso en la zona de Mezquite Park, concluido el proceso, los derechos fideicomitidos, pasarán a ser parte del Inventario para venta.

10. REPORTE DE LA RECAUDACIÓN

ANALISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LA RECAUDACIÓN

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

| Descripcion | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos | 515,854,670.60 | 231,776,516.68 |
| Ingresos de gestión | 413,897,318.91 | 186,759,938.09 |
| Ventas de terrenos | 311,409,124.18 | 98,290,938.93 |
| Arrendamiento de bienes inmuebles | 4,955,002.88 | 5,619,986.44 |
| Conexion de KVAs | 22,165,968.50 | 30,619,951.48 |
| Conexion de agua drenaje y suministro y colocacion | 3,662,098.49 | 4,464,989.50 |
| Arrendamiento de bienes muebles | - | 65,400.00 |
| Mantenimiento Hidraulico | 60,161,930.08 | 39,229,693.29 |
| Mantenimiento a Infraestructuras de Uso Comun y Pu | 2,068,087.51 | 8,468,978.45 |
| Cuotas por administración y operación | 9,475,107.27 | - |
| Otros Ingresos y beneficios | 101,957,351.69 | 45,016,578.59 |
| Intereses ganados | 22,312,914.65 | 14,280,011.94 |
| Ganancia cambiaria | 75,824,409.21 | 28,855,905.04 |
| Otros productos e ingresos | 3,738,099.32 | 1,720,074.27 |
| Intereses moratorios | 81,928.51 | 160,587.34 |

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.

| Descripcion | 30/11/2016 | 30/11/2015 |
|--|-----------------------|----------------------|
| Suma Pasivo | 238,508,669.37 | 31,345,249.50 |
| Pasivo Circulante | 238,483,669.37 | 31,320,249.50 |
| Servicios personales por pagar a corto plazo | 205,642.96 | 205,642.96 |
| Proveedores Operativo Moneda Nacional | 18,644,116.39 | 175,462.83 |
| Proveedores Operativo Moneda Extranjera | | - |
| Contratistas- Obra | 3,102,630.58 | 1,931,902.10 |
| Retenciones y contribuciones por pagar a corto pla | 5,963,472.43 | 4,784,487.78 |
| Otras Cuentas por Pagar a Corto Plazo | 14,934.04 | 14,934.04 |
| Documentos por pagar | 180,410,884.41 | - |
| Anticipo de clientes (MN) | 397,266.45 | 351,171.59 |
| Anticipo clientes (usd) | 12,728,142.04 | 8,442,077.55 |
| Otros Pasivos Diferidos a Corto Plazo | 3,269,330.00 | 3,269,330.00 |
| Depósitos en garantía | 23,073.86 | 1,112,393.86 |
| Anticipo de clientes | 13,724,176.21 | 11,032,846.79 |
| | | |
| Pasivo diferido | 25,000.00 | 25,000.00 |

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, quedando a deber un monto de usd \$ 7,202,676.02 (siete millones doscientos dos mil seiscientos setenta y seis. 22 dólares americanos), 50% pagadero el 17 de septiembre de 2017 y el resto al 17 de septiembre de 2018; al tipo de cambio que al momento del pago establezca el Banco de México mediante el Diario Oficial de la Federación.

11. EVENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

La dictaminación de los estados financieros por el ejercicio 2015, se encuentran aún en preparación, por lo que es posible que el ejercicio diciembre 2015 sufra algunos movimientos, ajustes o reclasificaciones que al momento de la presentación de los estados financieros no se conocen con certeza.

11. 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.

Ing. Luis Manuel Quiroz Echegaray
Director General

Lorenya Yadira Araiza García
Administración y Finanzas