

**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 2017**.

2. PANORAMA ECONÓMICO Y FINANCIERO.

La economía mexicana a pesar de la devaluación del peso mexicano contra el dólar aún 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 30 de junio 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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.
- 3.4 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.

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 como funcionario público 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; perfeccionado para efectos mercantiles y civiles como lo indica el inciso 3.2

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 de las 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 de 2017](#).

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 2015 y recientemente se recibió autorización para el ejercicio 2016.

A la fecha de presentación de los Estados financieros a junio 2017, la revisión por el ejercicio fiscal 2015 ha sido concluído; se iniciarán los trabajos para la revisión del ejercicio 2016 por lo que es posible que existan posteriormente algunas variaciones en las cifras presentadas; a la fecha de presentación de los Estados Financieros, los resultados por el ejercicio 2015 ya fueron concluidos.

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, Legislación en materia fiscal y laboral así como 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 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, en ese tenor, a partir del 1° de abril de 2014 ha sido designado por 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.

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., Inova Dintel Guanajuato, S.A. de C.V., y otras filiales, e Inmobiliaria Thoro, S.A de C.V., mismas que 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, ni una figura jurídica o fiscal independiente de los socios del fideicomiso; adicionalmente todos los fideicomisos cuentan con cláusula de reversión de las aportaciones.

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.

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, 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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre 2016 los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos; 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, mismos que, de acuerdo a la normatividad son registrados al Tipo de Cambio que se emite en el Diario Oficial 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.

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 a empleados.

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, que fueron autorizadas en Sesión de Consejo de Administración (septiembre 2015), 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.

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 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. 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 y fideicomitente al mismo tiempo.

e) Propiedades, planta y equipo.

Las propiedades, planta y equipo, se expresan a su costo histórico, menos la depreciación acumulada, calculado por el método de línea recta en base a la vida útil de los activos.

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.

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 MCCG, se revisó 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 analizaron el plan de cuentas y las guías contabilizadoras y no se ha encontrado que exista registrado registro específico para estos efectos; 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 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 2017](#) y [al 31 de diciembre de 2016](#), 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 el ejercicio fiscal 2016; a la presentación de estas cifras se ha iniciado la revisión de ese ejercicio fiscal, por lo que las cifras a diciembre de 2016 y ejercicio subsecuente puede 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.}

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

Bancos							
Inbursa	32002740027	9,088,541.87	17.8973	162,660,360.41	5,590,657.50	20.664	115,510,218.20
Banco Money	2049211	1,240,058.15		22,193,692.73	1,240,000.78		25,623,376.12
Banamex	7009541983	473,123.99		8,467,641.99	404,390.37		8,296,833.09
Banorte	0860117973	55,403.90		991,580.22	55,403.90		1,137,480.84
		10,857,127.91		194,313,275.34	7,290,452.55		150,567,908.25

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.

Descripción	# cuenta	jun-17	dic-16
BANCOS		242,530,016.88	208,764,699.10
Bancos (MN)		48,216,741.53	58,196,790.96
Inbursa	32002740019	32,727.35	10,812.52
Inbursa	32002740035	132.93	130.16
Inbursa	32002740043	139,920.78	15,426.29
Banbajo	20478761001	1,893,868.00	2,941,760.16
Banbajo	20478761002	20,625.70	20,625.70
Banco Monex	2049211 (M.N.)	332,490.14	325,333.06
Inbursa	50014355254	403,253.65	495,149.21
Banorte	22250086279926	41,643,614.44	50,325,251.75
Banamex	70067216375	3,006,276.94	3,241,801.46
Banamex	4041515	21,326.61	21,326.61
Banamex	70067635211	10,000.00	10,000.00
Banbajo	20478760201	21,714.03	111,033.08
BBVA Bancomé	01015777433	690,790.96	678,140.96
Bancos (Usd)		194,313,275.35	150,567,908.14

a. Depósitos restringidos (Fondos de afectación específica)

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

Cuentas por cobrar	30/06/2017	31/12/2016
Cientes Moneda Nacional	7,461,694.12	10,615,489.45
Cientes usd	14,841,243.86	20,692,232.90
Deudores Diversos	21,353.15	14,353.15
Otras cuentas por cobrar		
Otras cuentas por cobrar		
Suma	22,324,291.13	31,322,075.50

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, Santa Fe Ampliación (Santa Fe II) y Santa Fe IV, están vendidos en su totalidad, se ha iniciado las acciones necesarias para la terminación de los contratos correspondientes.

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:

	30/06/2017	31/12/2016
Inventarios	721,628,493.72	739,494,921.15
Terreno para venta	429,675,420.06	503,201,982.18
Inventario obra en proceso	185,378,807.94	120,615,932.57
Inventario obra terminada	106,574,265.72	115,677,006.40

- 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, derivado de las siguientes observaciones:
 - 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 en dicha zona 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.
 - Por otro lado, 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, ya que su vocación se define 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), para así 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 el documento se establece que una vez concluida la obra en mención se celebrará el acta entrega recepción de ésta, y en el mismo acto se entregará la misma a la Comisión Federal de Electricidad empresa paraestatal Federal; el convenio 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. 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.

- 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, de ese total ya está descontado el importe correspondiente a la parte de obra no realizada en el punto de supralíneas.

Adicionalmente se sabe que para llevar las acciones de los dos puntos anteriores, (Subestación Santa Fe III), se solicitaron algunas validaciones específicas ya que derivado de la proximidad de la subestación al aeropuerto debe cumplir con la normatividad aplicable en este tema, por ello la CFE solicitó una cuota adicional, misma que se cubrió en el mes de febrero del año en curso; se tiene conocimiento que en fechas próximas se llevará a cabo la terminación de los trabajos, con ello se deberán llevar a cabo dos acciones simultáneas: la entrega formal de los trabajos objeto del contrato y la entrega de los mismos a esta Paraestatal Federal.

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 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.

El 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, se iniciarían las acciones tendientes a la conclusión del contrato derivado que ha fenecido el objeto del mismo.

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 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. Los terrenos lotificados han sido vendidos en su totalidad, por lo que ha fenecido el objeto del mismo, y con ello se ha iniciado las acciones para recaudar la información necesaria para dar por concluido el contrato de fideicomiso.

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. Actualmente se han vendido la totalidad de los terrenos lotificados, por lo que ha

fenecido el objeto del mismo, y, con ello se ha iniciado las acciones para recaudar la información necesaria para dar por concluido el contrato de fideicomiso

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”; efectuándose con posterioridad acciones reversivas al mismo; a la fecha de presentación del presente documento el Parque Industrial tiene aún terrenos de aproximadamente el 20% de la superficie vendible.

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; con fecha. 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.

Los contratos señalados anteriormente son fideicomisos privados de administración y no cuentan con una estructura orgánica, ni una figura jurídica o fiscal independiente de los socios del fideicomiso; adicionalmente todos los fideicomisos cuentan con cláusula de reversión de las aportaciones.

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:

	31/06/2017	31/12/2016
Ingresos	223,111,789.12	515,595,464.56
Venta de terreno	107,487,740.86	311,409,124.18
Arrendamiento de inmuebles	2,309,758.69	4,955,002.88
Conexión KvAs	12,442,697.00	22,165,968.50
Conexión de agua, drenaje	1,780,088.03	3,662,098.49
Mantenimiento Hidráulico	43,363,167.18	60,161,930.08
Mantenimiento de infraestructura	833,620.91	2,068,087.51
Cuotas por Administración y Operación	3,998,737.64	8,757,837.45
Tratamiento de Aguas	231,600.00	-
Intereses Ganados	12,912,828.85	22,312,914.65
Utilidad Cambiaría	36,316,120.77	75,824,409.21
Otros Ig y beneficios varios	1,435,429.19	4,196,163.10

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, quedando a deber un monto de aproximadamente 7.2 mdd mismos que se ha firmado el compromiso de pago de la siguiente forma: 50% el 15 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 2016, se encuentran aún en preparación por lo que tales movimientos pueden afectar las cifras presentadas.

11. PARTES RELACIONADAS.;

Si bien la Compañía tiene operaciones con 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