

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 a [diciembre 2019](#)

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 2018](#) y [31 de diciembre 2019](#), 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), 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.

3.7 El 26 de septiembre de 2018, el Ing. Luis Manuel Quiroz Echegaray es ratificado como Director General de Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., de acuerdo a la Escritura Pública de la Entidad, donde el Presidente de la Asamblea General de Socios es el Titular del Ejecutivo de Gobierno del Estado de Guanajuato.

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, ampliando 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; así GPI coadyuva en hacer de Guanajuato una plataforma logística importante para la región y para el mundo.

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:

En la Estrategia 3 del Plan estatal de Desarrollo 2035 correspondiente a Economía “Impulsar una economía basada en el conocimiento, la conectividad y de clúster de innovación” Se generaron 4 componentes estratégicos y que si bien GPI puede colaborar en todos, el enfoque de esta entidad paraestatal estará “Infraestructura y Logística”

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.

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 [31 de diciembre 2019](#)

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 el ejercicio fiscal 2018.

A la fecha de presentación de los Estados financieros corresponden a [diciembre de 2019](#), la revisión por el ejercicio 2018 no ha sido concluido.

4.4 Régimen 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. Con fecha 26 de septiembre fue ratificado como Director General de esta empresa de participación estatal mayoritaria al Ing. Luis Manuel Quiroz Echegaray, por parte del Titular del Ejecutivo Lic. Diego Sinhué Rodríguez Vallejo, tal como lo establecen la Normativa Estatutaria de la entidad.

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.

Fideicomiso	Ubicación	Firma	dic-19
5785-02-100	Santa Fe I	09/05/2007	0
10743-15-216	Santa Fe II	11/11/2011	0
11324-15-216	Santa Fe IV	31/12/2012	0
15292-15-216	Santa Fe III	26/07/2013	19,506,648.33
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:			21,251,097.39

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 2018 y 31 de diciembre de 2019 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, 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 (julio 2015), 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 inmuebles realizados directamente por la entidad, se formalizan una vez que se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, apegados a la Ley del Patrimonio Inmobiliario del Estado que describe las reglas de enajenación de bienes inmuebles del dominio privado del Estado.

El resto de los ingresos son reconocidos una vez que se presta el bien o servicio pactado.

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 2018](#) y [31 de diciembre de 2019](#), fueron determinados y están presentados en moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos (peso mexicano).

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 algunas 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.

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	dic-19	dic-18
Suma	103,642,605.14	141,502,586.64
Caja Chica	-	4,000.00
Bancos MN	30,059,269.41	62,004,122.74
Bancos USD	1,101,981.93	17,413,228.78
Inversiones	22,337,227.86	15,189,665.26
Fondo de afectación específico	50,094,125.94	46,841,569.86
Otros efectivos y equivalentes	50,000.00	50,000.00

Caja Chica o fondo revolvente

Guanajuato Puerto Interior, por su operatividad requiere contar con un disponible para emergencias.

Bancos Moneda Nacional

Recursos Propios de GPI, obtenido por la venta de bienes inmuebles, arrendamiento, mantenimiento hidráulico.

Bancos USD

Recursos Propios de GPI, representa el valor de las ventas, principalmente de bienes inmuebles en USD, Moneda de Curso Legal de EUA

Inversiones

Inversiones en Moneda Nacional que no rebasan los 3 meses, en papel bancario gubernamental no sujeta a riesgo.

Fondo de Afectación Específica

Convenio de Depósito celebrado con Banorte.(19 septiembre 2012).

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.

Otros Efectivos y Equivalentes

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.

Descripcion	dic-19	dic-18
Derecho a recibir efvo o equivalente	24,630,880.22	24,517,799.35
Cientes Moneda Nacional	9,141,978.16	7,902,284.89
Cientes Moneda Extranjera	15,414,308.09	16,597,942.01
Deudores Div ersos	74,593.97	17,572.45

Cientes en Moneda Nacional

Refieren a las cuentas cuyo cobro está pendiente, regularmente se refiere a la cuota por mantenimiento hidráulico, dichas cuentas en lo general no exceden de 45 días.

Cientes en Moneda Extranjera

Cuentas de importe significativo, cuya antigüedad en su mayoría representan mas de 360 días; se encuentran en área jurídica para determinar las acciones correspondientes

Deudores Diversos

Saldo pendiente de cobro, por conceptos distintos a la venta o prestación de servicios por parte de GPI, cuya antigüedad no es mayor a 30 días.

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.

Fideicomiso	Ubicación	Firma	dic-19
5785-02-100	Santa Fe I	09/05/2007	0
10743-15-216	Santa Fe II	11/11/2011	0
11324-15-216	Santa Fe IV	31/12/2012	0
15292-15-216	Santa Fe III	26/07/2013	19,506,648.33
10744-15-216	Mezquite Park	25/11/2011	21,251,097.39

INVENTARIOS :

Descripcion	dic-19	dic-18
Inventarios	647,424,579.09	629,846,571.88
Inv entario de Terrenos para venta	376,428,547.29	380,934,847.29
Inv entario de Mercancías Terminadas	111,530,613.45	102,361,218.36
Inv entario de mercancías en proceso de producc	159,465,418.35	146,550,506.23

Terrenos para venta

Bienes inmuebles propiedad de GPI, disponibles para su venta.

El valor de registro, es tomando en cuenta el valor de aplicación de acuerdo a la validación del Consejo de Administración en septiembre de 2015; y en su caso en Santa Fe VI el valor de adquisición.

Mercancías terminadas

Obras de Infraestructura vial y de servicios que ya cuentan con una Entrega Recepción por parte de GPI y por ende concluida física y financieramente; será sujeta a disminución proporcional cuando se realice alguna venta.

Inventario de Mercancía en Proceso de Producción

Se refiere a obras de infraestructura vial y de servicios que a la fecha de presentación de los Estados Financieros aún no está concluida.

Algunas obras reflejadas en este renglón, fueron erogados desde ejercicios anteriores; por lo que una vez obtenido el Acta de entrega recepción de los trabajos será objeto de análisis su aplicación contable y fiscal.

El método de valuación es mediante costos identificados.

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.

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	dic-19	dic-18
INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS	154,597,865	232,667,627
Ventas de terrenos	11,038,879	33,695,375
Arendamiento de bienes inmuebles	4,940,272	3,974,405
Conexion de KVAs	787,974	5,811,602
Conexion de agua drenaje y suministro y colocacion	85,777	978,671
Mantenimiento Hidraulico	112,737,326	98,231,682
Mantenimiento a Infraestructuras de Uso Comun y Pu	2,059,896	1,918,855
Tratamiento de Agua	-	35,236
Intereses ganados de valores creditos bonos u otro	9,248,405	9,769,809
Bonificaciones	156,949	
Ganancia cambiaria	3,736,224	68,325,295
Otros ingresos y beneficios varios	9,806,163	9,926,698

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.

Descripción	dic-19	dic-18
PASIVO	20,967,191.16	17,652,899.62

Cuentas por pagar a corto plazo	20,888,801.39	17,325,471.19
Proveedores por pagar a corto plazo	9,394,180.82	5,287,037.78
Contratistas por pagar a corto plazo	9,291,230.22	9,961,138.64
Retenciones y contribuciones por pagar a corto pla	2,203,390.35	2,077,294.77
Documentos Por Pagar A corto plazo	-	-
Pasivos Diferidos a corto plazo	23,450.77	271,899.78
Depositos y bienes de terceros en garantía	16,673.86	16,673.86
Pasivo no Circulante	38,265.14	38,854.79
Documentos por pagar a largo plazo	13,265.14	13,854.79
Provisiones laborales a largo plazo	25,000.00	25,000.00

11. EVENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

Actualmente se está llevando a cabo la auditoria de Estados Financieros por el ejercicio fiscal 2018, por lo que las cifras podrían sufrir algunas variaciones con respecto a las presentadas al [31 de diciembre de 2018](#) y [31 de didicmbre 2019](#).

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.

Ing. Luis Manuel Quiroz Echegaray
Director General

Lorenya Yadira Araiza García
Administración y Finanzas