

NOTAS DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Los Estados Financieros de los entes públicos, proveen de información financiera a los principales usuarios de la misma, al Congreso y a los ciudadanos.

El objetivo del presente documento es la revelación del contexto y de los aspectos económicos financieros más relevantes que influyeron en las decisiones del período, y que deberán ser considerados en la elaboración de los estados financieros para la mayor comprensión de los mismos y sus particularidades.

De esta manera, se informa y explica la respuesta de las condiciones relacionadas con la información financiera de cada período de gestión; además, de exponer aquellas políticas que podrían afectar la toma de decisiones en períodos posteriores.

Contenido

- [1. Introducción:](#)
- [2. Describir el panorama Económico y Financiero:](#)
- [3. Autorización e Historia:](#)
- [4. Organización y Objeto Social:](#)
- [5. Bases de Preparación de los Estados Financieros:](#)
- [6. Políticas de Contabilidad Significativas:](#)
- [7. Posición en Moneda Extranjera y Protección por Riesgo Cambiario:](#)
- [8. Reporte Analítico del Activo:](#)
- [9. Fideicomisos, Mandatos y Análogos:](#)
- [10. Reporte de la Recaudación:](#)
- [11. Información sobre la Deuda y el Reporte Analítico de la Deuda:](#)
- [12. Calificaciones otorgadas:](#)
- [13. Proceso de Mejora:](#)
- [14. Información por Segmentos:](#)
- [15. Eventos Posteriores al Cierre:](#)
- [16. Partes Relacionadas:](#)
- [17. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable:](#)

1. Introducción:

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., comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023.

Guanajuato Puerto Interior, es la Plataforma Logística más importante en el Bajío cuenta con alrededor de 1300 hectáreas de superficie, de las cuales el 95% ya fueron adquiridas por Inversionistas nacionales y extranjeros albergando alrededor de 130 empresas de la industria automotriz, metalmecánica, de salud, alimentaria, centros de distribución, servicios; adicionalmente alberga instituciones educativas importantes, así como dependencias gubernamentales.

2. Panorama Económico y Financiero.

Esta empresa de participación estatal mayoritaria de Gobierno del Estado de Guanajuato, desde el ejercicio fiscal 2014 subsiste con recursos propios.

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, buscando con ello la auto sustentabilidad, trabajando con recursos propios.

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 Con Decreto Gubernativo en noviembre de 2020, se amplió la circunscripción de este centro logístico bajo ciertas condiciones, con la intención de apoyar a las empresas a su expansión

3.8 El 1 de noviembre de 2021 el Lic. Héctor Germán René López Santillana es nombrado director general de Guanajuato Puerto Interior por parte del Titular del Ejecutivo como presidente de la Asamblea General de Socios.

3.9 Mediante Decreto Gubernativo 109, publicado el 22 de febrero de 2022, se amplió el objeto social de esta entidad para convertirse en una empresa de vanguardia que logrará hacer de Guanajuato una plataforma logística importante para la región y el mundo.

3.10 A partir del 1 de enero de 2023, se genera una reorganización en la estructura interna de la entidad, misma que fue aprobada por el Consejo de Administración.

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.

Buscando que el Complejo Logístico más importante del Estado, cumpla con las necesidades cambiantes de las empresas instaladas, se genera el Decreto Gubernativo 109, mismo que se publicó en febrero del 2022 cuyas modificaciones principales son: administración de su patrimonio mobiliario e inmobiliario, contribuir con acciones de restablecimiento del tejido social en comunidades cercanas al complejo; gestionar administrar por sí o a través de terceros servicios para el mantenimiento y buen funcionamiento del complejo; así como autorizar el uso y aprovechamiento de los bienes que integran su patrimonio .

4.2 Principal Actividad.

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 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.

En el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato se publicó el 14 de febrero de 2020 el programa sectorial denominado “Economía para Todos 2019-2024”, en él se establece que en el presente sexenio se buscará alcanzar tres grandes metas a través de 6 líneas estratégicas. Corresponde a Guanajuato Puerto Interior formar parte de la línea estratégica 6 que refiere “fortalecer la logística e infraestructura industrial para el desarrollo con enfoque sostenible”, a través del objetivo estratégico “fortalecer la infraestructura logística para hacer más competitivo a Guanajuato”; con acciones particulares y transversales se harán las gestiones de cumplimiento y seguimiento correspondiente de las líneas estratégicas.

En la actualidad, se están realizando estudios que generen las acciones para que Guanajuato Puerto Interior sea el vehículo para lograr el compromiso de competitividad logística en el estado.

4.3 Ejercicio Fiscal

Los Estados Financieros y Presupuestales que se presentan datan cifras del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023

4.4 Régimen Jurídico.

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).

4.5 Consideraciones Fiscales

GPI como Sociedad Anónima de Capital Variable, deberá observar la Ley General de Sociedades Mercantiles, Código Civil Federal, Código Mercantil y otras en las que pueda involucrarse; en el tema fiscal observará el Código Fiscal de la Federación, Ley de Impuesto Sobre la Renta (Título II -de las personas morales-) Ley de Seguridad Social, y los Reglamentos que le 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 Infraestructura Conectividad y Movilidad del Estado de Guanajuato y con la Comisión Estatal del Agua (CEA) a fin de que ésta realice las acciones necesarias de análisis y contratación de obra pública que involucren a GPI.

4.6 Estructura Organizacional Básica

El Consejo de Administración de Guanajuato Puerto Interior, decidió reajustar la estructura organizacional de esta entidad a partir del 1 de enero de 2023.

4.7 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; 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.

5. Bases de Preparación de los Estados Financieros.

5.1 Como entidad de las consideradas paraestatales, Guanajuato Puerto Interior, aplica lo correspondiente a la Ley General de Contabilidad Gubernamental y demás disposiciones aplicables en materia financiera, administrativa y presupuestal.

5.2 En Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., se aplica para el reconocimiento, valuación y revelación de los diferentes rubros de la información financiera y las bases de medición que son emanadas de los diferentes Lineamientos y Normas de Contabilidad Gubernamental.

5.3 Se aplican los postulados básicos de la Ley General de Contabilidad Gubernamental, y de manera supletoria las Normas de Información Financiera y las Normas Internacionales de Contabilidad Gubernamental.

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.

6. Políticas de Contabilidad Significativas.

6.1 Efecto 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), las cifras [al 31 de diciembre de 2022 y 30 de septiembre de 2023](#) los estados financieros adjuntos, se presentan en pesos históricos.

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 de 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.

El inventario de mercancías en proceso de producción, se refiere a las obras en proceso que implicarán ser parte del costo de venta al momento de vender un terreno disponible para venta, una vez que éstos estén concluidos.

El inventario de mercancías terminadas, se referirá a las obras contratadas por GPI o bien por la Secretaría de Infraestructura Conectividad y Movilidad que deban ser aplicadas directamente al costo de venta cuando se realice una venta de algún terreno disponible.

6.5 Beneficios a Empleados:

Para el presente ejercicio se realizarán las acciones correspondientes para la reserva actuarial para la estimación de gastos tanto de los beneficiarios actuales como futuros.

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.

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 Depuración y Cancelación de Saldos

Por el ejercicio que se presenta en este momento, no se presentan depuración y o cancelación de saldos.

7. Posición en moneda extranjera y protección por riesgo cambiario.

7.1 Activos en moneda extranjera

En el ejercicio que se presenta, se cuenta con cuentas bancarias en dólares americanos, así como las cuentas por cobrar en USD; moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; mismas que se reflejan en moneda nacional de conformidad al Código Fiscal de la Federación.

7.2 Pasivos en Moneda Extranjera.

Sin información por revelar

7.3 Posición en moneda extranjera

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.

7.4 Tipo de cambio

Atendiendo 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

8.1. Vida útil o porcentaje de depreciación deterioro o amortización utilizados en los diferentes tipos de activos:

Los bienes muebles e inmuebles son registrados al Costo Histórico o Monto Original de la Inversión
La depreciación de los bienes, se realiza considerando los Parámetros de Estimación de Vida Útil, emitidos por el Consejo de Armonización Contable.

Concepto del bien mueble o inmueble	% deprec
Terrenos	NA
Edificios	5%
Infraestructura	
Otros bienes inmuebles	NA
Bienes Muebles	
Equipo de Oficina y Estantería	10%
Muebles excepto de oficina y estantería	10%
Equipo de Cómputo	30%
Otros mobiliarios y equipos de administración	10%
Maquinaria y equipo audiovisual	30%
Aparatos deportivos	10%
Cámaras fotográficas y de video	30%
Utro mobiliario y equipo educacional y recreativo	25%
Equipo de transporte	25%
Carrocerías y remolques	10%
Sist de aire acondicionado de calefacción y refrigeración	10%
Equipos y aparatos de comunicación y telecomunicación	10%
Maquinaria y equipo eléctrico	3%
Otros equipos	10%
Activos Intangibles	30%

8.2 Cambios en el porcentaje de depreciación o valor residual de los activos:

La depreciación de los bienes, se realiza considerando los Parámetros de Estimación de Vida Útil, emitidos por el Consejo de Armonización Contable.

8.3 Importe de los gastos capitalizados en el ejercicio, tanto financieros como de investigación y desarrollo:

Sin información por revelar

8.4 Riesgos por tipo de cambio o tipo de interés de las inversiones financieras

Sin información por revelar

8.5 Valor activado en el ejercicio de los bienes construidos por la entidad.

El valor de los bienes está registrado a costo histórico.

8.6 Otras circunstancias de carácter significativo que afecten el activo, tales como bienes en garantía, señalados en embargos, litigios, títulos de inversiones entregados en garantías, bajas significativas del valor de inversiones financieras, etc.;

Sin información por revelar

8.7 Desmantelamiento de activos, procedimientos, implicaciones, efectos contables:

Sin información por revelar.

8.8 Administración de activos; planeación con el objetivo que el ente los utilice de manera efectiva:

El inventario de esta empresa de participación estatal mayoritaria corresponde a bienes inmuebles disponibles para venta; cuya venta corresponde al Titular de la Entidad, respaldado por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Económico y Validado por el Consejo de Administración.

8.9 Inversiones en Valores:

Las inversiones en valores son inversiones sin riesgo, bajo las directrices emanadas de la Dirección General Financiera de la Secretaría de Finanzas Inversión y Administración:

	31/12/2022	30/09/2023	concepto
Inversiones Temporales	38,089,560	46,888,121	Inversiones no mayor a 3 meses

8.10 Inversiones en empresa de participación mayoritaria y/o participación minoritaria

Sin información por revelar

8.11 Patrimonio de organismos descentralizados de control presupuestario directo:

Sin información por revelar

8.12 Patrimonio de Organismos descentralizados de Control Presupuestario Indirecto.

Sin información por revelar

8.13 Inversiones en empresas de participación mayoritaria.

Los socios de esta empresa son Gobierno del Estado de Guanajuato y el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, con una inversión inicial del 99% y 1 % respectivamente.

8.13 Inversiones en empresas de participación minoritaria

Sin información por revelar

8.14 Patrimonio de organismos descentralizados de control presupuestario directo, según corresponda.

Sin información por revelar

9. Fideicomisos y mandatos análogos

Sin información por revelar

10. Reporte de la Recaudación

a)

	31/12/2022	30/09/2023
Ventas de terrenos	-	6,816,963
Arrendamiento de bienes inmuebles	3,925,009	3,008,678
Conexion de KVAs	1,002,256	7,934,253
Conexion de agua drenaje y sumini	184,415	2,021,516
Arrendamiento de bienes muebles	-	-
Mantenimiento Hidraulico	140,292,104	130,229,123
Mantenimiento a Infraestructuras de	2,299,875	1,659,803
Ingresos Varios de Operacion de E	-	-
Cuotas por Administracion y Operac	-	-
Tratamiento de Agua	33,705	12,481
Venta de Activo Fijo	-	-
Ingresos financieros	15,358,841	17,502,820
Otros ingresos y beneficios varios	16,844,992	13,774,034
SUMA	179,941,197	182,959,670

b) Proyección de la recaudación e ingresos en el mediano plazo:

Del terreno aportado y vendible, se ha enajenado a la fecha aproximadamente el 95% del mismo, por lo que esta empresa de participación estatal mayoritaria busca otras oportunidades de negocio que proporcione el mejoramiento de infraestructura tanto en esta Plataforma Logística como en los servicios proporcionados por esta entidad para la generación de un entorno sostenible y seguro.

11. Reporte Analítico de la Deuda

La deuda contraída por esta empresa de participación estatal mayoritaria es a corto plazo por los bienes y servicios recibidos y obra pública, no representando un riesgo para la entidad.

	31/12/2022	30/09/2023
Proveedores por pagar a corto p	15,530,161	8,984,062
Contratistas- Obra	2,879,307	605,387
Retenciones y contribuciones por p	2,078,850	3,870,436
Otras Cuentas Por Pagar a Corto P	-	-
Clientes sin identificar	21,192	21,192
Anticipo de clientes Varios	3,074	3,117
Depositos En Garantia	16,674	16,674
Anticipo de Clientes a Largo Plazo	860	3,674
Provision Pasivo Contingente Labo	25,000	25,000
SUMA	20,553,397	13,522,194

a) Dada su naturaleza jurídica, Guanajuato Puerto Interior, S.A. de C.V., no cuenta con deuda pública, ni instrumentos financieros por revelar.

12. Calificaciones Otorgadas.

Esta entidad no realiza transacciones sujetas a calificación crediticia.

13. Procesos de Mejora:

a) Principales Políticas de Control Interno:

- Las actividades de Guanajuato Puerto Interior SA de CV deberán estar debidamente documentadas.

- De acuerdo al equipo multidisciplinario deberá buscarse mejoras en el proceso.
 - Los pagos deberán realizarse mediante transferencia electrónica, salvo los que no se logre realizarlo por su monto o justificación.
 - Las Inversiones deberán ajustarse a las directrices emitidas por SFIA.
- b) Medidas de desempeño financieros, metas, alcance
- Se revisa periódicamente el desempeño financiero de la entidad, presentando los resultados al Consejo de Administración para su análisis.
 - Las metas están informadas en el archivo correspondiente.

14. Información por segmentos

Sin información por revelar

15. Eventos posteriores al cierre:

Los presentes estados financieros fueron modificados derivados de los ajustes de auditoría por parte de despachos externos de los ejercicios 2020 y 2021; la auditoría del ejercicio 2022 está en proceso; por lo que se pueden modificar las cifras contables.

16. Partes Relacionadas:

Por el servicio de mantenimiento hidráulico, la entidad cobra a sus accionistas los importes correspondientes a su consumo de la misma manera que a los usuarios regulares.

17. Responsabilidad Sobre la Presentación Razonable de la Información Contable

“Bajo protesta de decir verdad declaramos que los Estados Financieros y sus notas, son razonablemente correctos y son responsabilidad del emisor”.

Lic. Héctor Germán René López Santillana
Director General

Lorenya Yadira Araiza García
Administración y Finanzas