

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con el propósito de dar Cumplimiento a la Ley General de Contabilidad Gubernamental, se presentan las Notas de Desglose, Notas de Memoria y las Notas de Gestión Administrativa.

### a) NOTAS DE DESGLOSE

#### I) NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

##### 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.

##### a. .- Depósitos restringidos

El 19 de septiembre de 2012, La Compañía firma con Banorte, institución fiduciaria un contrato de depósito; en los antecedentes del documento 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, que se obtenga de dicho parque; el fondo se destinaría para desarrollar la infraestructura eléctrica necesaria para dotar a los adquirientes de lotes de ese fraccionamiento industrial de la energía eléctrica necesaria; tal contrato refiere pues el reconocimiento de la obligación contraída. A la fecha de presentación de los Estados Financieros esta cuenta con un saldo de \$ 44,110 805

Las inversiones a plazo con las que cuenta GPI no son mayores a plazos de 90 días, y se ha observado las reglas establecidas por la Dirección General Financiera de la Secretaría de Finanzas Inversión y Administración.

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.

Se presenta un informe general de los fondos de Efectivo y equivalentes:

Descripcion	Febero 18	dic-17
<b>SUMA EFVO y EQUIV</b>	<b>251,850,126.08</b>	<b>238,285,573.20</b>
Caja Chica	12,000.00	3,000.00
Bancos MN	11,906,648.88	3,229,960.59
Bancos USD	84,203,482.02	111,832,470.41
Inversiones	111,577,190.37	83,520,101.02
Fondo de afectación	44,100,804.81	39,650,041.18
Otros efectivos y eq	50,000.00	50,000.00

DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES, BIENES O SERVICIOS.

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

Descripcion	mzo-18	dic-17
<b>Derecho a recibir efvo o equivalente</b>	<b>23,213,422.52</b>	<b>37,839,328.76</b>
Cientes Moneda Nacional	7,494,126.81	5,054,528.07
Cientes Moneda Extranjera	15,707,724.12	32,773,229.10
Deudores Diversos	11,571.59	11,571.59

a. Cuentas por cobrar a corto plazo (clientes moneda nacional y usd)

El saldo de cuentas por cobrar a corto plazo (clientes) se integra por los montos pendientes de cobro que se tienen con diversas empresas las cuales están dentro del periodo de pago no mayor a 30 días y que a la fecha de elaboración de los presentes estados financieros no ha concluido su periodo de pago. Se cuenta con algunos casos especiales los cuales están siendo revisados por las áreas competentes los cuales son:

- La empresa Inmobiliaria Magaña Méndez S.A. de C.V., cuenta con un adeudo por \$623,963.56 usd (seiscientos veintitrés mil novecientos sesenta y tres 56/100 usd) monto derivado del contrato de compra-venta de terreno del 7 de septiembre de 2011, de dicho adeudo se lleva en el área jurídica de la Compañía un juicio a fin de cumplimentar la obligación contractual estipulada en la escritura.
- Existe una cuenta por cobrar por un monto de \$129,920.00 usd (ciento veintinueve mil novecientos veinte 00/100 usd dólares americanos), lo anterior a razón del contrato de arrendamiento con la empresa Almacenes Generales de Depósito, mismo que fue celebrado en diciembre de 2012; se lleva el tema en el área jurídica mediante un juicio en materia civil.

Las cuentas por cobrar en dólares (usd) se registran de conformidad al artículo 20 del Código Fiscal de la Federación que establece deberá aplicarse el último tipo de cambio publicado con anterioridad al día en que se causen las contribuciones, en este caso las cuentas por cobrar en dólares americanos.

b. 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.

c. Anticipo a Proveedores.

- Se emite un cheque en favor del proveedor Luz María Centeno Vázquez por un monto de \$291,827.25, mismo que se encuentra dentro del expediente que lleva el área jurídica, ya que se tiene un juicio en contra de la Compañía en el Tribunal Contencioso Administrativo.

DERECHOS FIDEICOMITIDOS:

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

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

**BIENES DISPONIBLES PARA SU TRANSFORMACIÓN O CONSUMO ( INVENTARIOS)**

En el rubro de inventarios la Compañía considera los terrenos disponibles para venta, sumando la (obra) infraestructura en proceso e infraestructura terminada.

Descripcion	mzo-18	dic-17
<b>Inventarios</b>	<b>747,868,984.53</b>	<b>761,434,637.06</b>
Inventario de Terrenos para venta	423,649,923.47	443,352,049.12
Inventario de Mercancías Terminadas	99,593,479.31	102,257,082.43
Inventario de mercancías en proceso de	224,625,581.75	216,884,823.95

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, con la finalidad de proporcionar un costo de adquisición razonable a algunas zonas del Parque Industrial ya que resultaba inequitativo, y algunas zonas no podrían ser susceptibles de venta.

**DERECHOS A RECIBIR EFECTIVO O EQUIVALENTES A LARGO PLAZO:**

Se refieren a los Impuestos a favor de la Compañía, otros se deriva de bienes inmuebles entregados en fideicomiso donde GPI es fideicomitente y fideicomisario.

Los inmuebles objeto contratos diversos de fideicomiso de administración, fueron entregados en propiedad a la fiduciaria; una vez que se enajenan a la Compañía se le entrega en numerario el objeto de la misma de acuerdo al contrato correspondiente.

Los contratos de fideicomiso de los parques industriales identificados como Santa Fe I, Santa Fe Ampliación y Santa Fe IV, una vez que se ha concluido la venta de terrenos objeto del contrato, se ha iniciado el proceso de extinción de los mismos.

**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.

	Descripcion	mzo-18	dic-17
'12300-0000-0000-0000	<b>Bienes Inmuebles Infraestructura</b>	<b>721,397,625.12</b>	<b>721,397,625.12</b>
'12310-5810-0000-0000	Terrenos	428,028,664.12	428,028,664.12
'12330-5830-0000-0000	Edificios	166,076,377.97	166,076,377.97
'12340-6240-0000-0000	Infraestructura	11,873,794.85	11,873,794.85
'12390-0000-0000-0000	Otros Bienes Inmuebles	115,418,788.18	115,418,788.18
'12400-0000-0000-0000	<b>Bienes Muebles</b>	<b>52,813,320.71</b>	<b>50,269,439.75</b>
'12411-5110-0000-0000	Equipo de oficina y Estanteria	6,342,976.29	6,342,976.29
'12412-5120-0000-0000	Muebles excepto de oficina y est	83,547.80	83,547.80
'12413-5150-0000-0000	Equipo de computo	850,401.66	841,889.66
'12419-5190-0000-0000	Otros mobiliarios y equipos de ad	875,326.77	875,326.77
'12421-5210-0000-0000	Maquinaria y equipo audiovisual	1,138,269.42	1,138,269.42
'12422-5220-0000-0000	Aparatos deportivos	83,202.41	83,202.41
'12423-5230-0000-0000	Camaras fotograficas y de video	13,409.58	13,409.58
'12441-5410-0000-0000	Equipo de Transporte	38,072,580.08	35,537,211.12
'12442-5420-0000-0000	Carrocerias y Remolques	1,447,724.92	1,447,724.92
'12464-5640-0000-0000	Sistemas de airea acondicionado	293,041.92	293,041.92
'12465-5650-0000-0000	Equipos y aparatos de comunicaci	1,221,180.71	1,221,180.71
'12466-5660-0000-0000	Maquinaria y equipo electrico	4,741.52	4,741.52
'12469-5690-0000-0000	Otros equipos	2,386,917.63	2,386,917.63
'12500-0000-0000-0000	<b>Activos Intangibles</b>	<b>5,434,339.36</b>	<b>5,443,339.36</b>
'12540-5910-0000-0000	Licencias	5,416,339.36	5,443,339.36
'12600-0000-0000-0000	<b>Depreciacion deterioro y amortiz-</b>	<b>- 72,669,078.91</b>	<b>- 67,719,543.91</b>

Los terrenos presentados en el rubro de activos fijos, representa el valor de inversión de GPI en propiedad, planta y equipo.

En el rubro de “Edificio” se tiene considerado un bien inmueble propiedad de GPI, mismo que en octubre de 2014, fue entregado en comodato a la Secretaría de Seguridad Pública del Estado (Estación de Bomberos), donde actualmente está localizada la Dirección de Protección Civil del Estado. La vigencia del contrato está hasta el 30 de septiembre de 2018.

Para el óptimo funcionamiento del inmueble conocido como “estación de bomberos” se requiere dotar de mobiliario, equipamiento y vehículos a fin de proveerlo con lo necesario para cumplir con las necesidades propias del mismo; para ello se firmó en 2014 un convenio de Colaboración y Coordinación Administrativa en materia de adquisiciones con la Secretaría de Seguridad Pública (SSP), para que ésta Dependencia gestionara las acciones correspondientes con la Secretaría de Finanzas Inversión y Administración para la adquisición de los muebles descritos en el cuerpo del convenio y así contar con elementos necesarios en caso de algún incidente dentro y fuera de las instalaciones de GPI; en ese orden de ideas, la SSP realizará las gestiones necesarias para la adquisición de bienes y GPI realizará los pagos correspondientes, debiendo realizar los documentos necesarios para entregar en uso los bienes que se adquieran. Durante los ejercicios 2016 y 2017 se generaron los convenios de disposición de bienes por bienes que se consideraron como “consumibles” (y gastos para efectos financieros); así como dos convenios de comodato donde, GPI entrega en comodato temporal a la Secretaría de Finanzas Inversión y Administración 5 vehículos especializados para el cumplimiento del Objetivo de la Secretaría de Seguridad Pública, específicamente la Coordinación Estatal de Protección Civil.

Por otro lado, en diciembre de 2015, el Consejo de Administración autorizó a GPI realizar las gestiones necesarias para entregar en comodato parte del inmueble conocido como edificio corporativo GPI a la Coordinadora de Comercio Exterior (COFOCE), así como los bienes muebles que ocupa la entidad en referencia, el convenio de comodato tiene fecha de terminación a septiembre de 2018.

En enero de 2017, se firmó un convenio de colaboración entre la Secretaría de Seguridad Pública (Fuerzas de Seguridad Pública del Estado) a fin de dotar de equipamiento, mobiliario, uniformes y armamento a la Secretaría para cumplir con el objetivo de cuidar los bienes propiedad de GPI, las empresas instaladas en el complejo y la seguridad de las personas que transitan en el mismo, para ello se adquirieron algunos bienes (consumibles), y equipo de transporte (12 vehículos-patrulla) y equipo de radiocomunicación, sobre estos últimos se firmó por las partes un convenio de comodato.

Sobre los bienes entregados a la Secretaría de Seguridad Pública para la Coordinación de Protección Civil y para las Fuerzas de Seguridad Pública del Estado, se ha solicitado a la Dirección de Control Patrimonial de la Secretaría de Seguridad Pública la baja temporal, a fin que la Secretaría esté en posibilidades de dotar de combustible, realizar el mantenimiento correspondiente y el aseguramiento de los mismos con cargo a su presupuesto.

El concepto “terreno áreas generales” se refiere a la infraestructura de movilidad (avenidas, calles, camellones) que aún se encuentran en propiedad de la Compañía, mismas que están en proceso de entrega al Municipio de Silao de la Victoria, ello de acuerdo a la Ley de Fraccionamientos del Estado y los Municipios de Guanajuato.

Por otro lado para analizar el monto que cubre el concepto “terrenos áreas generales”, el Consejo de Administración autorizó la modificación del monto de aportación de los terrenos a partir del 1° de julio de 2015, reflejando un monto más real de aportación del bien sumando a ésta el costo histórico por infraestructura.

Adquisiciones de bienes intangibles:

En septiembre de 2015, en Sesión Ordinaria de Consejo de Administración, los integrantes de éste, aprobaron por unanimidad el Plan Maestro Hidráulico y el Plan maestro eléctrico; mismos que buscan dotar de la suficiente infraestructura en dos áreas torales para el buen desarrollo del Centro Logístico y el funcionamiento óptimo de las empresas.

**9. FIDEICOMISOS Y MANDATOS ANÁLOGOS.**

El patrimonio del Fideicomiso se compone principalmente por los terrenos que en su momento aportan los fiduciarios (GPI) para integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso, la urbanización de los mismos (Innova Dintel análogas o subsidiarias); ambos forman parte del patrimonio de los bienes fideicomitados a fin de lograr la comercialización de los bienes inmuebles,

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

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

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

El 31 de agosto de 2012, se entregan los terrenos pendientes que se comprometieron en el contrato de origen (entrega Dintel a nombre de la Compañía), mismos que para efectos prácticos y administrativos son conocidos como Santa Fe V. A la fecha del presente los terrenos aportados han sido vendidos en su totalidad, por lo que se está en proceso de terminación del contrato de mérito.

El 11 de noviembre de 2011, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso número 10743-15-216 conocido como “Santa Fe II Ampliación o Santa Fe I”, en calidad de Fideicomitente A y Fideicomisario A, junto con la empresa Innova Dintel, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B y Banco del Bajío, S.A., en calidad de Fiduciario. El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial de \$ 50,000.00 y de terrenos por parte de la Compañía y un monto de \$ 50,000.00 y las obras de urbanización por parte de Innova Dintel, S.A. de C.V., La vigencia de este contrato es de 30

años o al término de la venta de la totalidad de los terrenos, lo que suceda primero a partir de la fecha de su firma. A la fecha de presentación de los Estados Financieros se ha concluido el objeto de la misma por lo que se ha iniciado los trabajos de terminación del contrato.

El 31 de agosto de 2012, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso número 11324-15-26 conocido como “Santa Fe IV” en calidad de Fideicomitente A y Fideicomisario A, junto con la empresa Innova Dintel, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B y Banco del Bajío, S.A., en calidad de Fiduciario. El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial de terrenos por parte de la Compañía y las obras de urbanización por parte de Innova Dintel, S.A. de C.V., La vigencia de este contrato es de 30 años o al término de la venta de la totalidad de los terrenos, lo que suceda primero; a partir de la fecha de su firma. En el mismo documento la Compañías se comprometen a celebrar diversos actos jurídicos donde la Compañía vende por adelantado los derechos del presente Fideicomiso, exclusivamente por lo que corresponde a la enajenación de Lotes a terceros; Innova Dintel, S.A. de C.V., pagó el 80% del total del precio de los terrenos menos la parte pagada por la adquisición de diversas parcelas, el 20% restante se pagará por medio de las distribuciones de precio conforme se vayan vendiendo los lotes urbanizados. Adicionalmente la Compañía se comprometió a la constitución de un fondo destinado a la generación de infraestructura eléctrica necesaria para el centro logístico, mismo que a la fecha se encuentra registrado como efectivo con afectación específica.

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 al 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. GPI entregó un importe a la empresa Innova Dintel SA de CV a fin de cumplir con la obligación de construcción de vías de acceso al Parque Industrial , tal obra ha sido concluída y solo se está en espera de cumplir con los trámites administrativos legales y administrativos correspondientes a fin de finiquitar el compromiso.

El 25 de noviembre de 2011, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso número 10744-15-216 conocido como “Mezquite Park”, en calidad de Fideicomitente A y Fideicomisario A, junto con la empresa Desarrollos Inmobiliarios Thoro, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B y Banco del Bajío, S.A., en calidad de Fiduciario. El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial de \$ 1.00 y de terrenos por parte de la Compañía (manzana 11 polígono 2 de la zona de servicios) y las obras de urbanización por parte de Desarrollos Inmobiliarios Thoro, S.A. de C.V. La vigencia de este contrato es de 50 años a partir de la fecha de su firma, el objeto del presente contrato es el desarrollo del Distrito de Negocios de la Compañía. El 10 de mayo de 2012, se modifica el contrato de fideicomiso donde el fideicomitente B cede de manera irrevocable todos los derechos o/y obligaciones, con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda, aceptando la Compañía acepta la cesión de derechos para todos los efectos a que haya lugar, quedando así como fideicomitente y fideicomisario A y B la Compañía.



CUENTAS POR PAGAR

Descripcion	mzo-18	dic-17
<b>PASIVO</b>	<b>102,484,472.46</b>	<b>109,061,614.03</b>
<b>Cuentas por pagar a corto plazo</b>	<b>21,566,617.62</b>	<b>22,100,722.09</b>
Proveedores por pagar a corto plazo	4,754,381.91	6,515,894.40
Contratistas por pagar a corto plazo	12,712,641.13	13,880,869.56
Retenciones y contribuciones por pagar a corto pla	4,099,594.58	1,703,958.13
<b>Documentos Por Pagar A Corto Plazo</b>	<b>80,241,180.09</b>	<b>86,325,153.89</b>
<b>Pasivos Diferidos a corto plazo</b>	<b>622,088.20</b>	<b>580,172.44</b>
<b>Depositos En Garantia</b>	<b>16,673.86</b>	<b>16,673.86</b>
<b>Pasivo no Circulante</b>	<b>37,912.69</b>	<b>38,891.75</b>

1. Las cuentas proveedores en moneda nacional y contratistas, se refieren a los pagos pendientes por servicios, obras por pagar, cuyo pago no excede a los 60 días.
2. Retenciones y contribuciones por pagar a corto plazo, son las retenciones realizadas a terceros o a empleados, sobre las que se tiene un compromiso contractual de entregar, ya sea a la Autoridad o a otras entidades.
3. En septiembre de 2016, se firmaron contratos de compraventa de bienes inmuebles, mismos que formarán parte del Complejo Logístico y que serán identificados como Santa Fe VI. Para los bienes inmuebles adquiridos con reserva de dominio se firmaron dos pagarés mismos que deberán ser cubiertos el 15 de diciembre de 2017 y el 17 de diciembre de 2018. A la fecha de presentación de los Estados Financieros se ha cubierto la parte correspondiente al documento cuyo vencimiento fue el 15 de septiembre de 2017, solicitando la liberación de dominio de la parte correspondiente de los inmuebles.
4. Los depósitos en garantía refieren, a depósito que han garantizado el buen uso de los bienes muebles e inmuebles sujetos a contratos de arrendamiento.

No se cuentan con pasivos que impacten o puedan impactar financieramente.

## II) NOTAS AL ESTADO DE ACTIVIDADES

### 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	mzo-18	dic-17
<b>INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS</b>	<b>43,977,723.66</b>	<b>408,490,543.11</b>
Ventas de terrenos	1,088,881.82	138,429,195.91
Arrendamiento de bienes inmuebles	1,000,097.65	4,198,692.56
Conexión de KVAs	4,062,846.00	20,258,230.50
Conexión de agua drenaje y suministro y colocación	306,255.17	4,084,120.28
Mantenimiento Hidráulico	25,951,820.31	87,170,936.38
Mantenimiento a Infraestructuras de Uso Común y Pu	469,218.90	1,789,083.51
Ingresos Varios de Operación de Entidades Paraesta		266,615.09
Cuotas por Administración y Operación de Asociacio		7,706,317.51
Tratamiento de Agua	9,509.80	370,200.00
Intereses ganados	1,880,760.05	30,183,624.61
Ganancia cambiaria	6,824,450.13	104,400,986.80
Otros ingresos y beneficios varios	2,383,883.83	9,632,539.96

## 11. PARTES RELACIONADAS

En el parque Santa Fe I, se encuentra instalado el centro de distribución del Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato (ISSEG), mismo que es socio de una acción de la Compañía, al momento de su aportación.

Al costo de mercado, se le factura de manera mensual por cuota de agua, saneamiento y mantenimiento hidráulico, mismo que no influye en el cobro de las cuotas correspondientes.

### III) NOTAS AL ESTADO DE VARIACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.

El capital social se integra principalmente por las aportaciones en especie y en efectivo (vía ministraciones) hechas por el socio mayoritario: Gobierno del Estado de Guanajuato.

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.

En agosto de 2017 en Asamblea Extraordinaria de Socios, se determinó que el Socio Mayoritario de la Compañía requiere retirar un monto de 500 mdp, por lo que se instruyó a la Administración de la misma a que se realicen las acciones correspondientes para el traspaso de recursos en partes en un periodo de 6 a 8 meses contados a partir de la fecha de la firma del documento.

### IV) NOTAS AL ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Descripcion	Febero 18	dic-17
<b>SUMA EFVO y EQUIV</b>	<b>251,850,126.08</b>	<b>238,285,573.20</b>
Caja Chica	12,000.00	3,000.00
Bancos MN	11,906,648.88	3,229,960.59
Bancos USD	84,203,482.02	111,832,470.41
Inversiones	111,577,190.37	83,520,101.02
Fondo de afectación	44,100,804.81	39,650,041.18
Otros efectivos y eq	50,000.00	50,000.00

1. La Compañía debe permanecer atento a las necesidades de los clientes (empresas instaladas), por lo que requiere contar con un fondo revolvente de manera permanente para cubrir los gastos urgentes (fondo revolvente)
2. La cuenta de bancos en moneda nacional representa las cuentas productivas que actualmente se manejan con disponibilidad inmediata e inversión diaria, las cuentas en usd (dólar estadounidense) representan el monto en moneda nacional equivalente, mismo que es convertido en moneda nacional al Tipo de Cambio establecido en el artículo 20 del Código Fiscal de la Federación.
3. Las inversiones temporales son depósitos en bancos a plazo no mayores a 90 días, mismos que se apegan a la normatividad establecida por la Dirección General Financiera de la Secretaría de Finanzas Inversión y Administración.

**CONCILIACION ENTRE LOS INGRESOS PRESUPUESTALES Y CONTABLES, ASI COMO ENTRE LOS EGRESOS PRESUPUESTALES Y LOS GASTOS CONTABLES.**

<b>Conciliación entre los Ingresos Presupuestarios y Contables</b>		
<b>Correspondiente del 1 al 31 de Marzo de 2018</b>		
<b>(Cifras en pesos)</b>		
<b>1. Ingresos Presupuestarios</b>		<b>60,837,202</b>
<b>2. Más ingresos contables no presupuestarios</b>		<b>6,830,860</b>
Incremento por variación de inventarios		
Disminución del exceso de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia		
Disminución del exceso de provisiones		
Otros ingresos y beneficios varios		
Otros ingresos contables no presupuestarios	6,830,860	
<b>3. Menos ingresos presupuestarios no contables</b>		<b>23,690,338</b>
Productos de capital		
Aprovechamientos capital		
Ingresos derivados de financiamientos		
Otros Ingresos presupuestarios no contables	23,690,338	
<b>4. Ingresos Contables (4 = 1 + 2 - 3)</b>		<b>43,977,724</b>
<b>Conciliación entre los Egresos Presupuestarios y los Gastos Contables</b>		
<b>Correspondiente del 1 de enero al 31 de Marzo de 2018</b>		
<b>(Cifras en pesos)</b>		
<b>1. Total de egresos (presupuestarios)</b>		<b>36,202,589</b>
<b>2. Menos egresos presupuestarios no contables</b>		<b>21,293,059</b>
Mobiliario y equipo de administración	9,874	
Mobiliario y equipo educacional y recreativo		
Equipo e instrumental médico y de laboratorio		
Vehículos y equipo de transporte	2,941,028	
Equipo de defensa y seguridad		
Maquinaria, otros equipos y herramientas		
Activos biológicos		
Bienes inmuebles		
Activos intangibles		
Obra pública en bienes propios	11,061,250	
Acciones y participaciones de capital		
Compra de títulos y valores		
Inversiones en fideicomisos, mandatos y otros análogos		
Provisiones para contingencias y otras erogaciones especiales		
Amortización de la deuda pública		
Adeudos de ejercicios fiscales anteriores (ADEFAS)	5,344,161	
Otros Egresos Presupuestales No Contables	1,936,746	
<b>3. Más Gasto Contables No Presupuestales</b>		<b>37,836,693</b>
Estimaciones, depreciaciones, deterioros, obsolescencia y amortizaciones	4,967,535	
Provisiones		
Disminución de inventarios	2,963,871	
Aumento por insuficiencia de estimaciones por pérdida o deterioro u obsolescencia		
Aumento por insuficiencia de provisiones		
Otros Gastos		
Otros Gastos Contables No Presupuestales	29,905,287	
<b>4. Total de Gasto Contable (4 = 1 - 2 + 3)</b>		<b>52,746,223</b>

**Ing. Luis Manuel Quiroz Echegaray**  
**Director General**

**Lorenya Yadira Araiza García**  
**Administración y Finanzas**

#### Notas de Memoria

#### 1.- VALORES EN CUSTODIA DE INSTRUMENTOS PRESTADOS A FORMADORES DE MERCADO E INSTRUMENTO DE CRÉDITO RECIBIDOS EN GARANTÍA DE LOS FORMADORES DE MERCADO U OTROS.

#### 2.- POR TIPO DE EMISIÓN DE INSTRUMENTO: MONTO TASA VENCIMIENTO

La Compañía no cuenta con valores en custodia ni instrumento de créditos recibidos en garantía que representen un riesgo para la operación de la compañía.

#### 3.- CONTRATOS FIRMADOS DE CONSTRUCCIONES POR TIPO DE CONTRATO:

Dentro del objeto social de la Compañía, mismo que se encuentra inserto en los estatutos sociales y modificados el pasado 26 de febrero de 2010, mediante Decreto Gubernativo 134, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad el pasado 9 de julio de 2010, se establece:

*“En materia de obra:*

- a) Planear, programar y presupuestar la ejecución de obras e instalaciones;*
- b) Llevar a cabo los procedimientos de contratación para la realización de toda clase de obras e instalaciones, por cuenta propia o de terceros, así como la supervisión de las mismas:*

- c) Construir, proyectar, diseñar, ejecutar, administrar o supervisar, por cuenta propia o de terceros, desarrollos inmobiliarios; y*
- d) Construir, conservar, operar y mantener la infraestructura básica y de servicios”*

A Partir de octubre de 2012, la Compañía no genera su propia obra, y se realizan los convenios pertinentes con la Secretaría de Obra Pública del Estado y la Comisión Estatal de Agua para que estas Dependencia sean quienes contraten, diseñen y supervisen las obras necesarias en este Centro Logístico.

Las construcciones en proceso se encuentran inscritas en el rubro de activo fijo.

**Ing. Luis Manuel Quiroz Echegaray**  
**Director General**

**Lorenya Yadira Araiza García**

**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 **marzo 2018**.

**2. PANORAMA ECONÓMICO Y FINANCIERO.**

La economía mexicana está en un entorno no inflacionario, al mantener una inflación acumulada de los últimos tres años inferior al 26% (límite máximo para definir que una economía debe considerarse como no inflacionaria); a partir del 1° de enero de 2008 se suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera (desconexión de la contabilidad inflacionaria). Consecuentemente, las cifras al **31 de diciembre 2017** y **31 de marzo 2018**, 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 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.
- 3.5 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.

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.

#### 4. ORGANIZACIÓN Y OBJETO SOCIAL

##### 4.1. OBJETO SOCIAL:

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

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

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

##### 4.2. PRINCIPAL ACTIVIDAD.

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

EJE DE POLÍTICA PÚBLICA: ECONOMÍA COMPETITIVA Y GENERADORA DE EMPLEOS

###### OBJETIVO ESTATAL:

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



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

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

#### 4.3 EJERCICIO FISCAL

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

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

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

#### 4.4 REGIMEN JURÍDICO Y CONSIDERACIONES FISCALES.

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

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

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

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

#### 4.5 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL BÁSICA:

A partir 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, así, a partir del 1° de abril de 2014 se designó 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.

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.

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

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

### **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

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

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

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

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

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

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

GPI no realiza operaciones en el extranjero, sin embargo la mayoría de sus operaciones en venta de terrenos se realizan en dólares americanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

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

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

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

#### 6.4 MÉTODO DE VALUACIÓN EN INVENTARIOS.

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

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

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

#### 6.5. BENEFICIOS A EMPLEADOS.

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

#### 6.6 PROVISIONES Y RESERVAS:

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

#### 6.7 RECLASIFICACIONES:

Derivado de las políticas de determinación del costo de inventario, se llevaron a cabo algunas reclasificaciones del inventario:

- De inventario de terrenos a activo fijo, para registrar adecuadamente el inventario de terrenos para venta así como los utilizados por GPI.
- De producción en proceso a Infraestructura (Terminado), a fin de llevar a cabo la adecuada descarga del costo en el momento de la venta.

- Costo de aportación de terrenos en zona de servicios, vs. Aportación de terrenos en zona industrial – todos ellos terrenos disponibles para venta, a fin de contemplar un costo de terreno más apegado a su costo real.

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

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos bancarios y saldos en moneda extranjera, con riesgos de poca importancia por cambios en su valor.

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

b) Cuentas por cobrar.

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

c) Inventarios

Los inventarios y el costo de ventas se expresan a su costo de adquisición más costos por permisos de construcción e infraestructura en procesa 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 supeletoriedad 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.

En agosto del año que transcurre la Asamblea General de Socios determinó disminuir su Capital Social en 500 mdp del Socio Mayoritario, en varias ministraciones, a la fecha de presentación de los Estados Financieros han sido entregados 450 mdp.

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 **31 de diciembre de 2017** y **31 de marzo 2018**, fueron determinados y están presentados en moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos (peso mexicano).

Es la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas quien de acuerdo a la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo tiene entre sus atribuciones el realizar auditorías por sí misma o por profesionales externos; así, es ella quien autorizó la renovación del contrato al despacho externo RSM Bogarín y Cía, S.C., para realizar una auditoría externa por 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.

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

## 8. REPORTE ANALÍTICO DEL ACTIVO

### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

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

Descripcion	Febero 18	dic-17
<b>SUMA EFVO y EQUIV</b>	<b>251,850,126.08</b>	<b>238,285,573.20</b>
Caja Chica	12,000.00	3,000.00
Bancos MN	11,906,648.88	3,229,960.59
Bancos USD	84,203,482.02	111,832,470.41
Inversiones	111,577,190.37	83,520,101.02
Fondo de afectación	44,100,804.81	39,650,041.18
Otros efectivos y eq	50,000.00	50,000.00

### c. Depósitos restringidos

El 19 de septiembre de 2012, La Compañía firma con Banorte, institución fiduciaria un contrato de depósito; en los antecedentes se establece que el 13 de agosto de ese año GPI y Dintel celebraron un convenio marco de Compraventa de derechos y de aportación con la finalidad de desarrollar dentro del



complejo el parque industrial “Santa Fe IV” (fideicomiso 11324-15-26) la infraestructura necesaria para la lotificación y posterior venta de terrenos; debiendo GPI dejar a pie de Macrolote todos los servicios, incluyendo energía eléctrica.

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

d. Inversiones a largo plazo:

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

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

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

Descripcion	mzo-18	dic-17
<b>Derecho a recibir efvo o equivalente</b>	<b>23,213,422.52</b>	<b>37,839,328.76</b>
Cientes Moneda Nacional	7,494,126.81	5,054,528.07
Cientes Moneda Extranjera	15,707,724.12	32,773,229.10
Deudores Diversos	11,571.59	11,571.59

- Los Clientes en moneda nacional se refieren al cobro de cuota por mantenimiento hidráulico, cuya antigüedad de saldos no va mas alla de 45 días en el 90 % del saldo reflejado; en el caso de clientes de moneda extranjera se deriva de cuentas con antigüedad significativa y que se encuentran en litigio, cuya posibilidad de cobro es incierta.
- El saldo de deudores diversos se integra de los saldos pendientes de cobro por conceptos distintos a la venta o prestación de servicios por parte de la compañía

#### DERECHOS FIDEICOMITIDOS:

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

INVENTARIOS :

Descripcion	mzo-18	dic-17
<b>Inventarios</b>	<b>747,868,984.53</b>	<b>761,434,637.06</b>
Inventario de Terrenos para venta	423,649,923.47	443,352,049.12
Inventario de Mercancías Terminadas	99,593,479.31	102,257,082.43
Inventario de mercancías en proceso de	224,625,581.75	216,884,823.95

- a. La cuenta conocida como “terrenos para venta” se refiere a los terrenos propiedad de GPI dispuestos para su enajenación.
- b. El término “infraestructura en áreas generales” refiere a obras públicas concluidas; mismas que se amortizan con la venta de terrenos.
- c. Con fecha 17 de septiembre de 2015, el Consejo de Administración autorizó algunos movimientos contables para el reconocimiento adecuado de los costos de aportación más infraestructura sobre los terrenos existentes para venta, autorizando que a partir del 1° de julio del año que transcurre se modificaran los costos de aportación, afectando así mismo a los bienes inmuebles registrados en activo fijo:
- Al momento de buscar una política de ventas para la zona conocida como Distrito de Innovación y Servicios (DIS), se analizó el costo de los terrenos aportados, desde la constitución de la entidad; con ello se detectó que los costos de aportación del Distrito de Innovación y Servicios estaban sobrevaluados; si al costo de aportación de la zona DIS se adhería el costo de infraestructura, no resultaban viables para su venta ya que el costo sumado, y considerando el margen de utilidad esperado nos daba un costo por metro cuadrado que no resultaba competitivo con el precio de venta de mercado.
  - A razón de lo anterior y para llevar a cabo una política de venta adecuada tanto en la zona industrial como en la zona del DIS se realizaron algunas acciones, entre ellas buscar un costo de aportación “ponderado” entre la zona industrial y la zona DIS, buscando un precio de aportación más viable y con ello un precio de venta más factible que no representara pérdidas por venta de inmuebles derivados de terrenos sobrevaluados.
  - Asimismo se realizaron análisis cualitativos de todos los inmuebles disponibles, por lo que, algunos terrenos considerados como parte de inventarios (disponibles para venta), se “reclasificaron” a Activos Fijos, derivados que su vocación se definía más para servicios de servidumbre, infraestructura vial, y edificios propios de la paraestatal.
  - Las acciones anteriores fueron analizadas y puestas a discusión en mesas de trabajo con representantes de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración, con representantes de la Secretaría de la Transparencia y Rendición de Cuentas; así, se llevó este tema al Consejo de Administración de esta entidad y el pasado 17 de septiembre de 2015 se autorizaron movimientos compensatorios, entre el rubro de Inventarios, Activo No Circulante ( Bienes Inmuebles, Infraestructura y Construcciones en Proceso), a fin de reflejar de una forma más adecuada los terrenos disponibles para venta, así como los bienes inmuebles propiedad de GPI.

- El método de valuación es mediante costos identificados.

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

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

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

- En septiembre de 2014, GPI firmó con CFE convenio de aportación en efectivo cuyo objeto es la construcción de una línea de alta tensión Santa Fe III entronque Santa Fé II; así como la primera etapa de la construcción de la subestación santa fe III, y la construcción de un circuito de media tensión, cuyo pago fue realizado en octubre de 2014, por una suma total de \$ 30,744,901.95. A la fecha de la presentación de los Estados Financieros aún no ha sido entregada la obra, para la elaboración de la correspondiente acta-entrega recepción de trabajos, y la consecuente entrega de infraestructura a esta Entidad Federal, con ello, la obra en comento se considera hasta ese entonces como parte del costo de venta.
- En diciembre de 2015, GPI firmó con CFE convenio de aportación en efectivo, cuyo objeto es la construcción de la Segunda Etapa de la Subestación Santa Fe III, así como la construcción de alimentador en 115 Kv en Subestación León IV, dicho monto es por una suma total de \$ 27,032,838.99. Dichos pagos serán 6 pagos iguales a partir del mes de enero de 2016.

## 9. FIDEICOMISOS Y MANDATOS ANÁLOGOS.

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

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

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

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

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

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

El 31 de agosto de 2012, la Compañía celebró un contrato de Fideicomiso número 11324-15-26 conocido como “Santa Fe IV” en calidad de Fideicomitente A y Fideicomisario A, junto con la empresa Innova Dintel, S.A. de C.V., en calidad de Fideicomitente B y Fideicomisario B y Banco del Bajío, S.A., en calidad de Fiduciario. El patrimonio del Fideicomiso está constituido por la aportación inicial de terrenos por parte de la Compañía y las obras de urbanización por parte de Innova Dintel, S.A. de C.V., La vigencia de este contrato es de 30 años o al término de la venta de la totalidad de los terrenos, lo que suceda primero; a partir de la fecha de su firma. En el mismo documento la Compañías se comprometen a celebrar diversos actos jurídicos donde la Compañía vende por adelantado los derechos del presente Fideicomiso, exclusivamente por lo que corresponde a la enajenación de Lotes a terceros; Innova Dintel, S.A. de C.V., pagó el 80% del total del precio de los terrenos menos la parte pagada por la adquisición de diversas parcelas, el 20% restante se pagará por medio de las distribuciones de precio conforme se vayan vendiendo los lotes urbanizados. Adicionalmente la Compañía se comprometió a la constitución de un fondo destinado a la generación de infraestructura eléctrica necesaria para el centro logístico; a la fecha de presentación de los Estados Financieros se ha cumplido con la venta total de los terrenos y el cumplimiento cabal de la entrega de servicios eléctricos a los usuarios de snta Fe IV, por lo que se está iniciando el proceso de extinción de ambos contratos.

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

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

## 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:

Descripcion	mzo-18	dic-17
<b>INGRESOS Y OTROS BENEFICIOS</b>	<b>43,977,723.66</b>	<b>408,490,543.11</b>
Ventas de terrenos	1,088,881.82	138,429,195.91
Arrendamiento de bienes inmuebles	1,000,097.65	4,198,692.56
Conexion de KVAs	4,062,846.00	20,258,230.50
Conexion de agua drenaje y suministro y colocacion	306,255.17	4,084,120.28
Mantenimiento Hidraulico	25,951,820.31	87,170,936.38
Mantenimiento a Infraestructuras de Uso Comun y Pu	469,218.90	1,789,083.51
Ingresos Varios de Operacion de Entidades Paraesta		266,615.09
Cuotas por Administracion y Operacion de Asociacio		7,706,317.51
Tratamiento de Agua	9,509.80	370,200.00
Intereses ganados	1,880,760.05	30,183,624.61
Ganancia cambiaria	6,824,450.13	104,400,986.80
Otros ingresos y beneficios varios	2,383,883.83	9,632,539.96

## 10. INFORME DE LA DEUDA

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

Descripcion	mzo-18	dic-17
<b>PASIVO</b>	<b>102,484,472.46</b>	<b>109,061,614.03</b>
<b>Cuentas por pagar a corto plazo</b>	<b>21,566,617.62</b>	<b>22,100,722.09</b>
Proveedores por pagar a corto plazo	4,754,381.91	6,515,894.40
Contratistas por pagar a corto plazo	12,712,641.13	13,880,869.56
Retenciones y contribuciones por pagar a corto pla	4,099,594.58	1,703,958.13
<b>Documentos Por Pagar A Corto Plazo</b>	<b>80,241,180.09</b>	<b>86,325,153.89</b>
<b>Pasivos Diferidos a corto plazo</b>	<b>622,088.20</b>	<b>580,172.44</b>
<b>Depositos En Garantia</b>	<b>16,673.86</b>	<b>16,673.86</b>
<b>Pasivo no Circulante</b>	<b>37,912.69</b>	<b>38,891.75</b>

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

#### **11. EVENTOS POSTERIORES AL CIERRE.**

La dictaminación de los estados financieros por los ejercicios 2016 y 2017 se encuentran aún en preparación, por lo que es posible que el ejercicio diciembre 2016 sufra algunos movimientos, ajustes o reclasificaciones que al momento de la presentación de los estados financieros no se conocen con certeza.

#### **12.. PARTES RELACIONADAS.**

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

**Ing. Luis Manuel Quiroz Echegaray**  
**Director General**

**Lorenya Yadira Araiza García**  
**Administración y Finanzas**