Inmobiliaria Vinte

Resultados Enero – Diciembre 2015

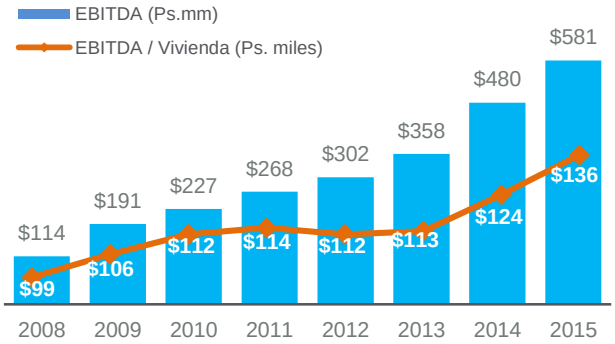
Estado de Resultados Auditado			% Crec.	Márgenes	
(Ps. miles)	2014	2015	2015	2014	2015
Viviendas (unidades escrituradas)	3,881	4,265	9.9%	Precio Prom. 593.8	Precio Prom. 596.1
Ingresos	**2,306,600**	**2,568,954**	**11.4%**	**100.0%**	**100.0%**
Costo de Ventas (sin intereses)	1,555,642	1,706,648	9.7%	67.4%	66.4%
Utilidad Bruta	750,958	862,306	14.8%	32.6%	33.6%
GAV y Otros Gastos	270,942	281,751	4.0%	11.7%	11.0%
EBITDA	**480,016**	**580,555**	**20.9%**	**20.8%**	**22.6%**
Dep y amortización	11,859	12,822	8.1%	0.5%	0.5%
CIF	99,529	112,617	13.1%	4.3%	4.4%
Participación en Negocios Conjuntos	-	-288			
Utilidad antes de Impuestos	**368,628**	**454,828**	**23.4%**	**16.0%**	**17.7%**
ISR	91,613	131,415	43.4%	4.0%	5.1%
Utilidad Neta	**277,015**	**323,413**	**16.7%**	**12.0%**	**12.6%**

Balance General Diciembre 2015

Balance General Auditado (Ps. miles)	**Dic. 2014**	**Dic. 2015**
Efectivo e Inv. Temporales	234,091	212,504
Cuentas por cobrar	328,954	244,262
Inventarios Inmobiliarios	2,323,183	2,652,637
Otros activos netos	122,857	246,107
Total Activos	**3,009,085**	**3,355,510**
Ctas por pagar y Acreedores	365,688	434,668
Anticipos de clientes	133,655	56,846
Impuestos diferidos	293,971	381,557
Pasivo por Operaciones de Factoraje	35,000	99,941
Total Pasivos sin costo y Factoraje	**828,314**	**973,012**
Créditos Corporativos de Lgo. Plazo	586,327	703,731
Certificados Bursátiles	296,342	195,760
Total Deuda	**882,669**	**899,491**
Total Pasivos	**1,710,983**	**1,872,503**
Capital social	251,357	251,357
Resultados acumulados	1,046,744	1,231,650
Capital Contable	**1,298,102**	**1,483,007**

Maximizando Rentabilidad por Vivienda

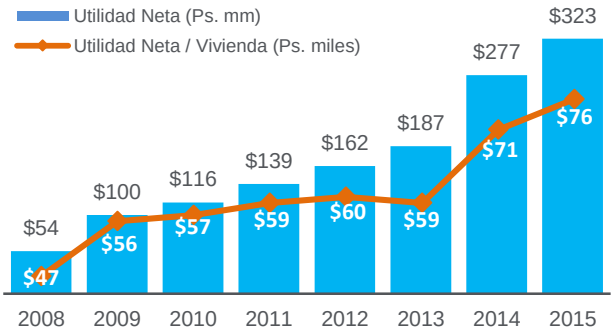
EBITDA y EBITDA por Vivienda



Margen EBITDA

17.5%	19.3%	20.5%	20.1%	19.4%	19.0%	20.8%	**22.6%**

Utilidad Neta y Utilidad Neta por Vivienda



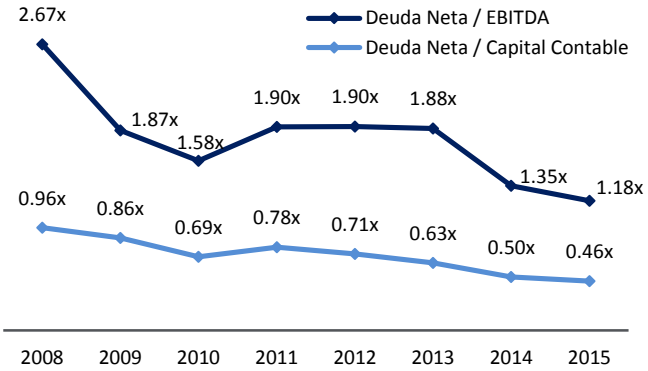
Margen Neto

8.3%	10.1%	10.5%	10.4%	10.4%	9.9%	12.0%	**12.6%**

Inmobiliaria Vinte

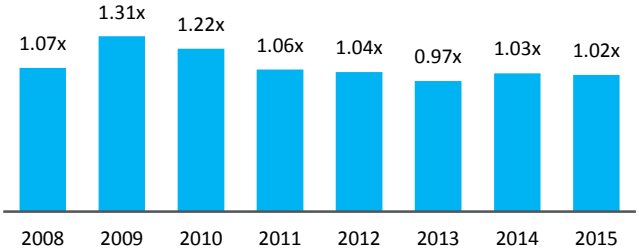
Posición Financiera Sana y Rentabilidad para sus Accionistas

Apalancamiento (2008-2015)



Rotación de Capital de Trabajo

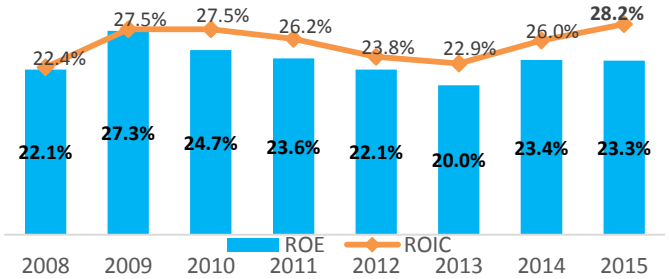
(Incluyendo Inventario de Largo Plazo)



Rot. de Capital de Trabajo = Ingresos / (Cta por Cobrar + Inventarios Totales – Proveedores y Anticipos)

ROE y ROIC (%)

ROE y ROIC mayor al 20% desde 2008



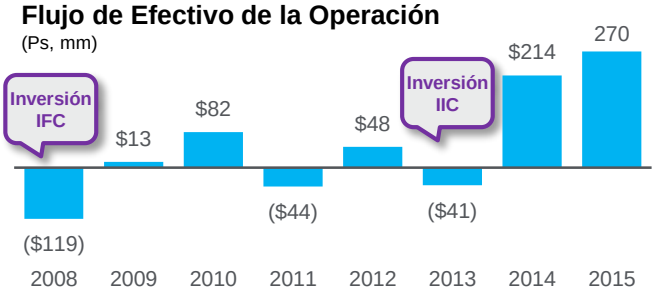
Dividendos / Utilidad Neta:

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
0.0%	7.4%	6.0%	6.2%	7.9%	19.0%	25.0%	50.0%

ROE = Utilidad Neta / Promedio Capital Contable
ROIC = EBITDA / (Promedio Capital Contable y Deuda Neta)

Flujo de Efectivo de la Operación

(Ps, mm)

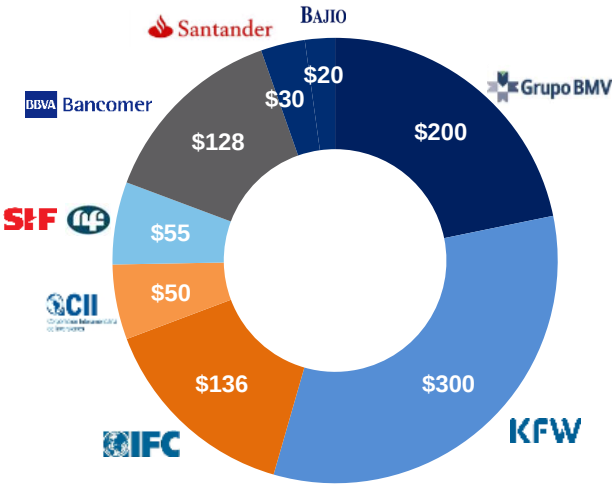


* Flujo de Efectivo de la Operación excluye Intereses Netos, ISR y Dividendos

Fuentes y plazos de financiamiento diversificados

Deuda $917 mdp*

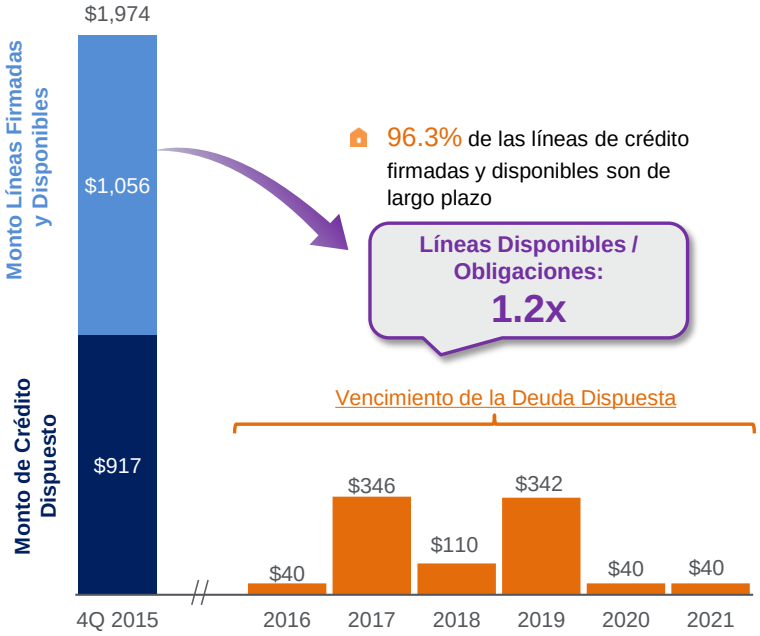
($ mdp al cierre de diciembre 2015)



- Plazo promedio de la deuda igual 5.3 años
- 44% de la deuda neta denominada en tasa fija
- 100% de la deuda en pesos

Acceso a Financiamiento Comprometido

($ mdp a diciembre 2015 vs. 2014)



- 96.3% de las líneas de crédito firmadas y disponibles son de largo plazo

Líneas Disponibles / Obligaciones: 1.2x

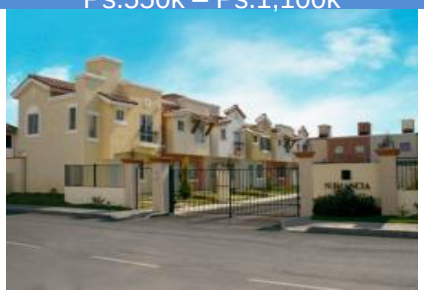
*** Saldo de deuda dispuesta al 31 de diciembre = $917.4mdp y $1,017.4mdp incluyendo factoraje. Saldo de deuda en balance general descontando gastos de colocación bajo IFRS = $899.5mdp**

Inmobiliaria Vinte

Modelo de Negocio Basado en Diversificación de Producto y Flexibilidad en Fuentes de Hipoteca

Interés Social
Ps.350k – Ps.550k

Interés Medio
Ps.550k – Ps.1,100k



Interés Residencial
Ps.1,100k – Ps.2,450k

INFONAVIT

FOVISSSTE

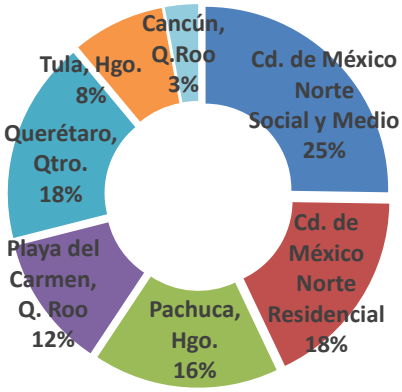
Bancos

Co-Financiamientos

Amplia base de clientes con acceso a distintas fuentes de financiamiento

Diversificación Geográfica

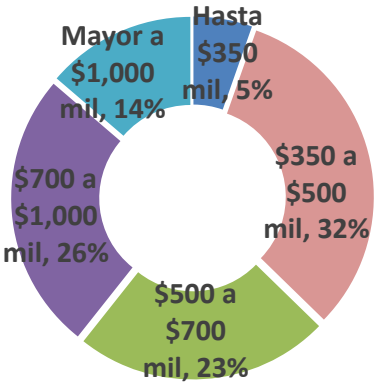
Ingresos por Plaza 2015



Crecimiento selectivo en regiones de alto dinamismo

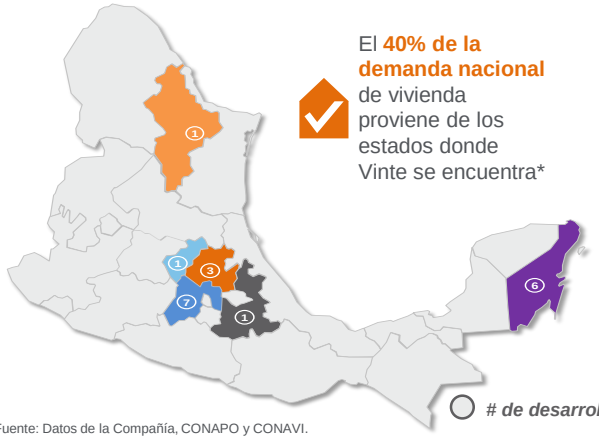
Diversificación de Precio

Distribución % de Ingresos por Segmento 2015



Productos con diseño, tecnología y postventa de calidad **en todos los tipos de vivienda**

Presencia Vinte

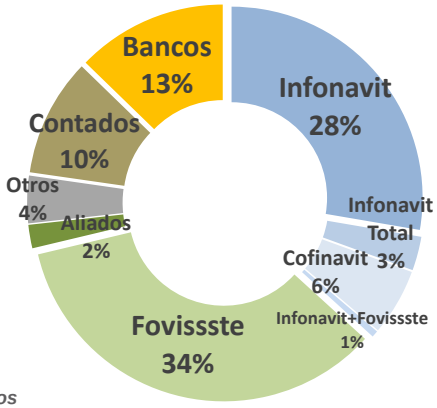


El **40% de la demanda nacional** de vivienda proviene de los estados donde Vinte se encuentra*

 # de desarrollos

*Fuente: Datos de la Compañía, CONAPO y CONAVI.

Diversificación de Hipotecas



Flexibilidad para ajustarse a la oferta de financiamiento disponibles

Acerca de Vinte y Contacto

Vinte es una inmobiliaria mexicana verticalmente integrada y con un claro enfoque en rentabilidad, que cuenta con 2 socios estratégicos internacionales (Banco Mundial y Banco Interamericano de Desarrollo). Se dedica desde hace más de 12 años a desarrollar conjuntos habitacionales para familias de medianos ingresos, enfocada en mejorar su calidad de vida. VINTE ha desarrollado más de 23 mil viviendas en cuatro estados de la República, principalmente en el centro del país. El equipo de dirección de VINTE cuenta más de 24 años de experiencia en el sector. La información que se ha incluido en este documento es un resumen de información respecto de VINTE la cual no pretende abarcar toda la información relacionada con VINTE. La información contenida en este documento no se ha incluido con el propósito de dar asesoría específica a los inversionistas.

Para más información consulte la página de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de Vinte, en las siguientes direcciones respectivamente, www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx y www.vinte.com.mx o directamente a: Alfredo Nava Escárcega, Relación con Inversionistas, alfredo.nava@vinte.com. Tel. +52(55) 9171-1528.

Inmobiliaria Vinte
Una vida como debería ser la vida.

México, D.F., a 28 de marzo de 2016

Notas Complementarias a la Información Financiera Relativa al Cuarto Trimestre de 2015

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 17
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 18
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 20
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 21
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 23
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Año Actual 25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Año Anterior 28
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera 31
[700002] Datos informativos del estado de resultados 32
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses 33
[800001] Anexo - Desglose de créditos 34
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 36
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 37
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 38
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable 42
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 46
[800500] Notas - Lista de notas 47
[800600] Notas - Lista de políticas contables 65
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 79

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Los ingresos al 31 de diciembre de 2015 ascendieron a $2,569.0 millones, lo que representó un incremento de $262.4 millones o 11.4% comparado con los $2,306.6 millones registrados al 31 de diciembre de 2014. Dicho crecimiento se fundamenta en el incremento de las viviendas escrituradas en el mismo periodo de 9.9% con un crecimiento de su precio promedio de 0.4% desde $593.8 mil a $596.1 mil pesos.

Por otra parte, el EBITDA se incrementó un 18.3% al pasar de $480.0 millones de enero a diciembre de 2014, a $568.0 millones de enero a diciembre de 2015, en línea con el crecimiento de ingresos de la Compañía. En el periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2015 el margen EBITDA de la Compañía es igual a 22.1% con respecto a 20.8% correspondiente al mismo periodo terminado el 31 de diciembre de 2014.

Los gastos de operación, incluyendo los (i) gastos generales y de administración, (ii) los gastos de dirección y planeación, y (iii) los gastos de venta, al 31 de diciembre de 2015 ascendieron a $286.8 millones, lo que representa un incremento de 6.6% contra los $268.9 millones registrados al 31 de diciembre de 2014. Por otro lado, el margen de gastos de operación con respecto a los ingresos total ascendió a 11.2% en enero a diciembre de 2015 con respecto a 11.7% en el mismo periodo del año anterior. La reducción del margen de los gastos operativos relativo a los ingresos puede explicarse debido a eficiencias en la administración gracias al crecimiento de la Compañía en las plazas donde ya actualmente opera.

El costo de financiamiento neto (gastos por intereses menos ingresos por intereses) descendió a $31.1 millones de enero a diciembre de 2015, con respecto a $40.8 millones en el mismo periodo del año 2014. Cabe destacar que los intereses incluidos en el costo de ventas ascienden a $69.2 millones a diciembre de 2015 y $58.7 millones a diciembre de 2014. El descenso en el costo financiero neto en el periodo puede explicarse debido una mayor generación de flujo operativo por parte de la Compañía que contribuye a poseer menores requerimientos de deuda.

La utilidad neta se incrementó un 16.7% al pasar de $277.0 millones de enero a diciembre de 2014, a $323.4 millones de enero a diciembre de 2015 como resultado del crecimiento en las viviendas escrituradas en el periodo, menores niveles de gastos operativos, así como a un menor costo financiero neto como se explicó anteriormente.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Vinte es una desarrolladora inmobiliaria verticalmente integrada, presente en toda la cadena de valor del negocio de la vivienda, incluyendo la adquisición de tierra, obtención de autorizaciones y factibilidades, urbanización, diseño, construcción y comercialización de viviendas, así como generación de vida en comunidad. Vinte abarca los mercados de Viviendas de Interés Social, Viviendas de Interés Medio y Viviendas de Interés Residencial en México.

Desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de obras de infraestructura, vialidad e instalaciones educativas, comerciales y recreativas estratégicamente distribuidas y en armonía con el diseño urbano, así como de servicios de conectividad, tecnología para la vivienda y desarrollo comunitario que permiten a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. Vinte ha desarrollado desde su fundación más de 22 mil viviendas en cuatro estados de la República Mexicana, principalmente en el centro del país. En particular el crecimiento anual compuesto del número de viviendas escrituradas en el periodo 2008 a 2014 fue igual al 20%. El equipo de dirección de Vinte cuenta en promedio con más de 24 años de experiencia en el sector.

Vinte se constituye e inicia operaciones en 2001 con la unión de profesionistas experimentados en el desarrollo y promoción de vivienda, y en 2003 concreta la primera escrituración de una vivienda. Vinte desarrolla un concepto de comunidades integrales donde los clientes gozan de una mejor calidad de vida, a través de la promoción de la vida en comunidad, con innovación en conectividad y tecnología sustentable, además de diseño urbano integral, y una combinación de factores que tienen una alta probabilidad de generar plusvalía, la cual ha sido de 5.0% a 9.3% anual en los últimos 12 años.

Vinte desarrolla viviendas sustentables bajo un modelo de negocio incluyente que promueve la vida en comunidad y posee una visión de protección ambiental que alienta el uso más eficiente de los recursos naturales. Como reconocimiento a este modelo de negocio, Vinte ha recibido diversos premios, incluyendo ocho Premios Nacionales de Vivienda, dos premios regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, así como cuatro premios internacionales, incluyendo ganador del *G20 Challenge on Inclusive Business Innovation* y nominación al *Sustainable Investment of the Year* del *Financial Times* e IFC en 2012.

Vinte tiene su sede en el Distrito Federal, México y opera en el Estado de México, Querétaro, Hidalgo, Quintana Roo, y recientemente en Puebla y Nuevo León. La Compañía ha decidido concentrar sus operaciones en dichas entidades debido a que concentran, conjuntamente, el 43.7% del Producto Interno Bruto del país, el 38.5% de la población, así como el 37.6% de la demanda nacional de vivienda con acceso a una hipoteca, según información de CONAPO, INEGI y CONAVI.

Las operaciones de la Compañía incluyen las siguientes etapas: (a) adquisición de terrenos, (b) el plan y diseño de desarrollos habitacionales, (c) obtención de autorizaciones y factibilidades; (d) presupuestos y control del plan de negocio, (e) administración de la construcción, (f) comercialización y venta de las viviendas, y (g) servicio post-venta y municipalización.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Oferta diferenciada aplicable a todos los segmentos económicos

El modelo de la Compañía se basa en la diversificación de tipo de producto, segmento económico y fuente de hipotecas, para buscar flexibilidad y poder adaptarse de forma dinámica al entorno de mercado, reduciendo la volatilidad de sus ingresos y los riesgos relacionados con la industria. La Compañía tiene como objetivo ofrecer viviendas para tres diferentes segmentos económicos, manteniendo una alta calidad y amenidades superiores a la de sus competidores en todos sus desarrollos, sin importar el segmento de vivienda. Asimismo, la Compañía ofrece sus productos a los tres diferentes segmentos económicos en cada uno de los seis estados del país en donde opera, ofertando hasta siete tipos de vivienda en una misma comunidad. Este modelo ha permitido a la Compañía desarrollar más de 23,000 viviendas en 12 comunidades diferentes y alcanzar una TACC de 22% en el número de casas escrituradas para el periodo de 2008 a 2014. La Compañía define los tres diferentes segmentos económicos de la siguiente manera:

Enfoque en los segmentos medio/alto sin dependencia a subsidios para cerrar una venta

Adicionalmente, Vinte se diferencia de sus competidores por recibir la mayor parte de sus ingresos de los segmentos de interés medio y residencial. Durante 2014, $1,419 millones de Pesos de su ingreso, que representa el 64% de sus ingresos totales, provinieron de estos dos segmentos. Por otro lado, únicamente 3% de sus ingresos totales provinieron de vivienda con un precio menor a $350,000 Pesos. Además, la Compañía se distingue por tener un precio promedio de vivienda colocada mayor a la de sus competidores, como se observa en la siguiente gráfica.

Esta diferenciación de producto y nivel de precio se refleja en que solo 4.1% de los ingresos totales de Vinte dependieron de la venta de viviendas con subsidio durante 2014. Dichos subsidios los otorga la CONAVI al segmento económico bajo, definido como personas que perciben menos de cinco salarios mínimos. Dicho incremento se basa en: (1) un aumento en la nueva disposición vigente a partir de marzo 2015 que permite solicitar subsidios a la vivienda a las personas que perciban hasta cinco salarios mínimos, en comparación con los 2.5 salarios que se establecía previamente, y (2) la obtención de la certificación del desarrollo Real Castilla en Tula, Hidalgo, como Región Activa Inteligente y Sustentable (RAIS), lo que permite a los Clientes de dicho proyecto acceder al subsidio de forma prioritaria sobre el presupuesto aprobado cada año, minimizando así riesgos para la Compañía.

Fuentes de financiamiento diversificadas para sus Clientes

Vinte cuenta con una amplia base de Clientes con diferentes niveles de ingresos y distintas fuentes de financiamiento. Esto ha permitido a la Compañía adaptarse a la oferta de hipotecas a través de los años y adquirir experiencia con diferentes instituciones financieras hipotecarias y diversos segmentos económicos de clientes, como se observa en la siguiente gráfica. La Compañía cree que esto disminuye el impacto de un posible cambio de política gubernamental.

Modelo sustentable capaz de resistir diferentes entornos

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

La Compañía posee amplia experiencia ejecutando este modelo de negocios bajo diferentes entornos de mercado a los que se ha adaptado con resultados exitosos. Esto se ve reflejado en un crecimiento sostenido de ingresos y utilidad neta en cada trimestre durante los últimos siete años. Al tercer trimestre de 2015, el ingreso por los doce meses anteriores de Vinte fue de $2,557 millones de Pesos y su utilidad neta fue de $314 millones de Pesos, lo que representa una TACC de 22.5% y 29.8%, respectivamente, desde el cuarto trimestre del 2008. En adición al crecimiento en métricas financieras clave, Vinte ha demostrado una habilidad de generar flujos operativos positivos durante los últimos seis trimestres. Esto se debe, entre otras cosas, a una disciplinada estrategia de crecimiento, alta rotación de capital de trabajo, bajos niveles de apalancamiento y a la flexibilidad para ajustar su oferta ante cambios en la demanda y la disponibilidad de hipotecas, como ocurrió en la crisis financiera global del 2008 – 2009. Esta habilidad de respuesta dinámica al entorno macroeconómico se muestra en la siguiente tabla:

Visión de crear comunidades integradas, no solo vender casas

Igualmente, una de las claves del negocio es el compromiso de desarrollar un concepto de comunidades integrales que permitan a sus habitantes disfrutar de una mejor calidad de vida. La Compañía estima que alrededor de 50% de sus ventas se generan a partir de la recomendación de un Cliente, reduciendo, además, los costos de promoción de la Compañía. Esto se logra a través de ofrecer diferenciadores clave como diseños integrales, equipamiento y amenidades superiores a la de sus competidores y un servicio postventa enfocado en la promoción y desarrollo de la vida en comunidad. Estos diferenciadores se definen a mayor detalle a continuación.

Diseño: Al 31 de diciembre de 2014, Vinte contaba con 40 colaboradores especialistas en diseño arquitectónico y planeación urbana, los cuales tienen como objetivo diseñar desarrollos que garanticen el acceso a todos los habitantes a una mayor calidad de vida. Estos desarrollos incluyen instalaciones educativas, deportivas y comerciales estratégicamente ubicadas. Todas las unidades poseen elementos arquitectónicos de calidad e, incluso, la posibilidad en algunos casos de expandir o modificar sus viviendas bajo ciertos lineamientos.

Equipamiento y Amenidades: La Compañía ofrece productos innovadores y de alta calidad en sus desarrollos, como pueden ser cámaras de seguridad, acceso controlado, telemetría (medición en tiempo real de consumos de energía eléctrica, gas y agua), paneles solares, computadoras e Internet.

Promoción de Vida en Comunidad: La Compañía cuenta con este servicio en todas sus plazas y tiene como objetivo mantener la calidad de vida y el sentimiento de comunidad dentro del desarrollo, integrando los parámetros para la conservación de imagen de viviendas, integración social y desarrollo comunitario. Adicionalmente, Vinte ha asumido el compromiso de entregar la vivienda, dar una inducción al Cliente y controlar la calidad de la urbanización. Este es un factor clave para lograr la plusvalía y mantener la estrategia de precios.

Este modelo ha llevado a Vinte a ganar ocho premios nacionales de vivienda como el premio Desarrollo Habitacional Sustentable y el premio Vivienda de Interés Social, dos regionales, incluyendo el Premio Estatal de Desarrollo y Vivienda de Quintana Roo, y cuatro premios internacionales como el *G20 Challenge on Inclusive Business Leaders Award* en Japón. Lo anterior se ve reflejado en la plusvalía de 5.0% a 9.3% anual en los últimos 12 años que Vinte genera para los dueños de las viviendas. Dicha plusvalía es un beneficio para todas las partes involucradas con Vinte en el proceso de desarrollo y venta: el dueño de la

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

casa, el gobierno y sociedad, las instituciones financieras con las que Vinte tiene líneas de crédito, y a Vinte por las recomendaciones antes mencionadas y el reconocimiento de marca.

Vinte considera que su modelo de negocios permite la generación de valor compartido entre todas las partes interesadas incluyendo los clientes, las autoridades gubernamentales, las instituciones financieras y finalmente la Compañía. Esta orientación promueve una visión de permanencia en el largo plazo.

Históricamente, la Compañía ha mantenido una estructura de capital y niveles de apalancamiento conservadores sin tener que sacrificar crecimiento y rentabilidad para sus accionistas.

La Compañía está enfocada en tener una estructura diversificada de deuda de largo plazo. El plazo promedio de la deuda de Vinte es de 5.1 años, 33% de la Deuda Neta denominada en tasa fija y el resto denominada a tasa variable con un *spread* de TIIE + 2.82% en promedio.

Desde el inicio de sus operaciones, y dada la flexibilidad de su modelo de negocio, la Compañía ha obtenido financiamiento de diferentes fuentes. En el periodo de 2002 a 2007 la principal fuente de financiamiento fue de sociedades financieras de objeto limitado (Sofoles); este financiamiento era de corto plazo. El siguiente paso de institucionalización de financiamiento de la Compañía se dio al contratar dos líneas de crédito corporativas y con la entrada de un inversionista institucional como accionista de la Compañía. En el 2008, el IFC hizo una inversión por el 10% del capital social de la Compañía y el mismo IFC y Banco Nacional de México, S.A. (Banamex) otorgaron líneas de crédito por siete y cinco años, respectivamente.

Siguiendo con el rápido proceso de institucionalización, durante el periodo de 2013 al 2014, la CII realizó una inversión por el 5% del capital social de la Compañía; cabe mencionar que a pesar de que el monto invertido por la CII fue el mismo que el invertido por el IFC, el porcentaje de acciones representativas del capital social de la Compañía adquirido con motivo de dicha inversión fue de la mitad del adquirido por el IFC. En este mismo periodo, la Compañía contrató una línea de crédito por parte de SHF y NAFIN, a un plazo de ocho años, y por último, realizó la cuarta emisión de Certificados Bursátiles a cinco años. Estos ejemplos de algunas transacciones detallan el rápido proceso de institucionalización de la Compañía y su gran acceso a fuentes diversificadas de financiamiento.

Negocio con enfoque de alta rentabilidad

Enfoque en alta rentabilidad

El enfoque de Vinte en viviendas dirigidas a un segmento más alto que sus competidores, aunado a la flexibilidad de su modelo operativo y continua mejora en eficiencia de costos, le permiten tener una rentabilidad superior a la de los demás jugadores del sector. Los márgenes EBITDA y neto de la Compañía por los últimos 12 meses al 31 de diciembre de 2015 son de 22.1% y 12.6%.

Alto ROE a pesar del bajo nivel de apalancamiento

Como resultado de un plan de crecimiento sólido y disciplinado, productos de alto margen, manejo eficiente del capital de trabajo y a pesar de un bajo apalancamiento en comparación con sus competidores, el ROE promedio de Vinte de los últimos 12 meses al 31 de diciembre de 2015 fue de 23.3%.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Equipo directivo experimentado, apoyo continuo de accionistas y sólido gobierno corporativo

Equipo directivo con amplia experiencia en el sector

Vinte cuenta con un equipo directivo experimentado y complementario, destacando el conocimiento de la administración de la industria de la vivienda, al contar en promedio con más de 24 años de experiencia en el sector. Dicho equipo directivo ha sido clave en el desarrollo e implementación de las estrategias de negocio, dando como resultado el sólido desempeño operativo y financiero de Vinte. Como ejemplo de reconocimiento de la ejecución de esta estrategia, durante el 2014, el Director de Finanzas de Vinte, Domingo Alberto Valdés Díaz, fue reconocido como uno de los *CFO's* más innovadores de México.

El equipo directivo de Vinte también ha demostrado su capacidad para responder de manera oportuna y eficiente ante los retos que se han presentado derivados de las recientes crisis; la crisis económica mundial en 2008 y la crisis del sector de vivienda en México en 2013. La administración ha sabido adaptar el rumbo ante diferentes entornos, logrando crecer en todos los trimestres durante los últimos siete años, es decir, durante 28 trimestres consecutivos.

La Compañía cuenta con un equipo de dirección que se preocupa por cultivar aquellos ejecutivos que conformarán la futura generación de ejecutivos de la Compañía, es por ello que mantienen un esfuerzo constante por desarrollar talento internamente, lo cual ha permitido formar un sólido equipo de colaboradores altamente capaces.

Apoyo continuo de accionistas

El crecimiento sostenido de la Compañía se debe, en gran parte, a la relación que Vinte tiene con sus Accionistas Fundadores. Estos han estado comprometidos con mantener una administración prudente y han realizado capitalizaciones a través de socios estratégicos institucionales con el fin de conservar estrictos niveles de institucionalización que soporten el crecimiento y la sostenibilidad de la Compañía. En 2008, los accionistas aprobaron un aumento de capital, pagado mediante aportaciones del socio estratégico, el IFC, por la cantidad total de $106 millones de Pesos y, posteriormente, en 2013 de $106 millones de Pesos mediante aportaciones de CII. La Compañía ha logrado crecer considerablemente sus ingresos con cada aportación; durante el 2009 creció un 52% respecto a 2008 y durante el 2014 creció un 23% respecto a 2013.

Sólido gobierno corporativo

Históricamente, la Compañía ha emitido valores de deuda mediante ofertas públicas a través de la BMV y, consecuentemente, ha estado sujeta a la supervisión de la CNBV. Como resultado de la Oferta en México, la Compañía adoptó el régimen de sociedad anónima bursátil y está sujeta a altos estándares de gobierno corporativo, requerimientos de divulgación de información y otras regulaciones propias de las sociedades anónimas bursátiles.

La relación con IFC y CII a través de su tenencia accionaria da cuenta de los altos estándares de gobierno corporativo adoptados por la Compañía, debido a requerimientos de mejores prácticas y enfoque en

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

sostenibilidad con los que este tipo de socios estratégicos participan.

La Compañía estima que su estructura de gobierno corporativo representa una ventaja competitiva respecto de otros participantes del sector y fortalece la confianza de sus Clientes e inversionistas debido a que el 40% del Consejo de Administración está integrado por miembros independientes.

En conjunto, el Consejo de Administración y el equipo directivo, con su experiencia y conocimiento de la industria, representan un factor que diferencia a Vinte de los otros participantes en el mercado.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

La Compañía busca constantemente reducir los impactos de algunos riesgos que pudieran afectar sus resultados:

1.- Mercado.- Preventas en línea con la construcción, ajustando el ritmo de la operación para evitar sobre inventarios significativos de obra. En adición, Vinte desarrolla principalmente vivienda horizontal y vertical de tres pisos, por lo que puede ajustar el tamaño de sus productos y/o lotes de vivienda en función de las necesidades del mercado y de las opciones de financiamiento disponibles para el Cliente. El concepto de vivienda de mayor valor para el Cliente ha permitido una buena penetración de mercado en las plazas en las que la Compañía participa a la fecha.

2.- Liquidez: Política de aproximadamente siete semanas de efectivo en caja invertidos a corto plazo y solo en instrumento de riesgo bajo.

3.- Tipo de Cambio en las Tasas de Interés.- El 100% de la deuda de la Compañía se encuentra denominada en Pesos (al igual que la totalidad de los ingresos de la Compañía) y pago de tasa de interés flexible referenciada a TIIE 28 días y tasa fija. Por su parte, el 44% de la Deuda Neta al cierre del cuarto trimestre de 2015 se encuentra denominada en tasa fija.

4.- Desastres Naturales.- La Compañía cuenta con seguros en la edificación y obra de sus desarrollos con base en los posibles desastres naturales de cada zona

5.- Responsabilidad Civil y Otros.- La Compañía cuenta asimismo con pólizas de seguro corporativo con coberturas ante riesgos como huelga y levantamientos sociales, responsabilidad civil profesional y ante terceros, incendios, fuego, entre otras.

6.- Autorizaciones.- Junto con la adquisición de nuevas reservas territoriales, la Compañía ha continuado obteniendo autorizaciones en línea con los plazos de obra y escrituración planeada en cada una de las plazas.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

7.- Flujos de Inversión.- Ante situaciones adversas de financiamiento (tales como la reciente crisis en 2008 y 2009), la Compañía decidió suspender la inversión en adquisición de nuevas reservas territoriales y en infraestructura de plazas de reciente apertura. Ante una reducción del ritmo esperado de desplazamiento de ventas o individualizaciones, la Compañía ha reducido en el pasado el ritmo de inversión en obra, urbanización e infraestructura.

8.- Cambio en Tipo de Hipotecas.- Con una localización principal de sus operaciones en el centro del país, la Compañía considera que existe en esta ubicación una oferta de crédito disponible para los diferentes tipos de hipotecas que han estado disponibles en el mercado. La Compañía posee la capacidad de ajustar su oferta de productos rápidamente con el fin de atender a la mezcla de hipotecas disponibles en el mercado. Con hasta 7 modelos de vivienda por localidad, un mismo Cliente puede ser ajustado en el tamaño de vivienda, así como en el nivel de equipamiento ofrecido, para continuar maximizando los ingresos de cada Cliente ante cambios en las características de las hipotecas.

9.- Gastos Parcialmente Variables.- La Compañía estructura una parte del gasto en administración y ventas con base en resultados, como las comisiones a vendedores y una parte significativa de la compensación de los coordinadores, gerentes y directores.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Durante el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2015 la Compañía registró ingresos por $2,451.5 millones de pesos derivados de la escrituración de 4,265 viviendas incluyendo equipamientos y tecnologías para la vivienda, con un precio promedio total de $596.1 mil pesos por unidad, comparado con el mismo periodo del 2014 cuando se escrituraron 3,881 viviendas con un precio promedio de $593.8 mil pesos por unidad. En específico la Compañía tuvo un ingreso en el periodo enero a diciembre de 2015 derivados de la escrituración de vivienda igual a $2,451.5 millones, ingreso por equipamiento y tecnologías para la vivienda, internet y línea blanca igual a $90.9 millones, ingreso por venta de lotes y locales comerciales igual a $19.7 millones e ingreso por servicios de construcción, consultoría y otros dentro del Grupo igual a $6.8 millones.

Manteniendo la flexibilidad para ajustar los productos ante cambios en el entorno, durante enero a diciembre de 2015 el 9.1% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta $350 mil Pesos, 43.5% de entre $350 y $500 mil Pesos, 23.6% de entre $500 y $700 mil Pesos, 17.8% de $700 mil a $1 millón de Pesos y 5.9% de viviendas con valor superior a $1 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2014 el 4.4% de las viviendas vendidas correspondieron a viviendas de hasta $350 mil Pesos, 46.5% de entre $350 y $500 mil Pesos, 23.7% de entre $500 y $700 mil Pesos, 23.5% de $700 mil a $1 millón de Pesos y

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

1.9% de viviendas con valor superior a $1 millón de Pesos. Con respecto a los ingresos, durante enero a diciembre de 2015 el 5.2% provino de viviendas de hasta $350 mil Pesos, 30.7% de entre $350 y $500 mil Pesos, 22.6% de entre $500 y $700 mil Pesos, 24.7% de $700 mil a $1 millón de Pesos y 13.2% de viviendas con valor superior a $1 millón de Pesos. De enero a diciembre de 2014 el 2.4% provino de viviendas de hasta $350 mil Pesos, 33.9% de entre $350 y $500 mil Pesos, 24.2% de entre $500 y $700 mil Pesos, 34.2% de $700 mil a $1 millón de Pesos y 5.2% de viviendas con valor superior a $1 millón de Pesos.

Como resultado de la diversificación de fuentes de fondeo hipotecario disponibles para los Clientes de la Compañía, durante los últimos doce meses terminados en diciembre de 2015 el 27.7% de los ingresos provenientes de la escrituración de viviendas fueron financiadas a través de INFONAVIT Tradicional, 2.9% INFONAVIT Total, 34.5% FOVISSSTE, 12.7% banca, 8.2% Cofinanciamientos, 10.0% sin crédito hipotecario y 4.0% otros, lo anterior sobre la base de los ingresos totales por escrituración de vivienda.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

La información financiera de la Empresa presenta la totalidad de las operaciones realizadas por la misma, de manera que no existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o en el estado de resultados.

Liquidez y financiamiento

Las fuentes de financiamiento consisten en: Créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, créditos corporativos garantizados por activos inmobiliarios o bien por el aval de la Compañía y deuda bursátil a través de la Bolsa Mexicana de Valores. Los principales requerimientos de efectivo de VINTE son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas, para capital de trabajo y para la compra de terrenos.

Por lo que respecta a la tesorería, el efectivo y equivalente de efectivo registrados por la Empresa, consisten en depósitos bancarios en moneda nacional en cuentas de cheques e inversión de excedentes de efectivo con disponibilidad inmediata o de muy corto plazo.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Activo

El activo total aumentó 11.5% a $3,355.5 millones a diciembre de 2015 con respecto a $3,009.1 millones a diciembre de 2014, por debajo del crecimiento del crecimiento de los ingresos de la Compañía en el mismo periodo y manteniendo la rotación de capital de trabajo igual a 1.02x por los últimos doce meses al cierre de diciembre 2015.

Efectivo y equivalentes

Al cierre de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía contaba con efectivo e inversiones temporales por $212.5 millones y $234.1 millones respectivamente. La posición de efectivo al cierre de diciembre de 2015 representa 6.4 semanas de costo de ventas y gastos financieros de la Compañía.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar descendieron a $246.5 millones al 31 de diciembre de 2015 con respecto a $329.0 millones al 31 de diciembre de 2014, representando principalmente las viviendas vendidas y tituladas mas no cobradas con financiamiento hipotecario Fovissste e Infonavit. Dicho descenso puede explicarse debido a una mejora en el ciclo de cobranza con las instituciones hipotecarias antes mencionadas.

Inventarios

Los inventarios de la Compañía incluyen fundamentalmente los terrenos para construcción, los terrenos en desarrollo, la construcción en proceso y los materiales de obra. Los inventarios inmobiliarios totales de la Compañía al cierre de diciembre de 2015 ascienden a $2,652.6 millones con respecto a $2,323.2 millones a diciembre de 2014. Dicho incremento igual al 14.2% se encuentra en línea con el crecimiento de las operaciones de la Compañía y en cumplimiento de los requerimientos de inventario inmobiliario dictados por las políticas de la Empresa con el objetivo de mejorar la rotación de su capital de trabajo y mantener su rentabilidad en niveles de ROE superiores al 20% anual.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Pasivo

El pasivo total aumentó 9.4% a $1,872.5 millones a diciembre de 2015 con respecto a $1,711.0 millones a diciembre de 2014. Por su parte la razón de pasivos a capital contable fue igual a 1.3 al cierre de diciembre de 2015.

Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2015 se mantiene un nivel de endeudamiento de $899.5 millones. De los $899.5 millones, la Compañía posee una deuda compuesta por $703.7 millones (78.2%) en líneas corporativas de largo plazo y $195.8 (21.8%) a través de financiamiento bursátil. La porción circulante de la deuda corporativa de largo plazo es igual a $40.0 millones.

La Deuda Bruta a EBITDA para los últimos 12 meses al cierre de diciembre de 2015 fue de 1.58x mientras que la Deuda Neta a EBITDA para el mismo periodo fue de 1.21x. Por su parte, dichos indicadores ascienden a 1.76x y 1.39x respectivamente al considerar el saldo de la cuenta de operaciones por venta de contratos de derechos de cobro futuros (Programas de factoraje).

Capital Contable

El capital contable se incrementó en 14.2% a $1,483.0 millones a diciembre de 2015 con respecto a $1,298.1 millones a diciembre de 2014.

Control interno [bloque de texto]

La Compañía ha desarrollado un conjunto de instrumentos para el control de las principales variables del negocio incluyendo, Políticas y Procedimientos de Acción; administración de los recursos a través de un Sistema Integral de Información y Reportes Ejecutivos operados en una Plataforma Tecnológica; Seguimiento y Control de las Variables por Centro de Responsabilidad en cada una de las UENs; así como la evaluación, seguimiento y control del negocio a través de reuniones, foros y mesas celebradas periódicamente por el Equipo de Dirección y Gerencia de las plazas. La implementación de cada una de

Control interno [bloque de texto]

estas acciones se encuentra basada en el Modelo de Negocio, los principios de la Estructura Organizacional, así como los Principios y Valores de la Compañía. Como órgano interno de control, la Compañía cuenta con un área de Auditoría Interna, misma que tiene como responsabilidad realizar la evaluación general de riesgos y enfocar sus revisiones al cumplimiento de las políticas y procedimientos en las distintas áreas y ciclos operativos del negocio, reportando sus resultados a la Dirección General de la Compañía.

En particular, la Compañía ha incluido el control de las siguientes variables como parte del Sistema de Control:

a. Insumos para la Operación:

- Adquisición y administración de reserva territorial
- Autorización de conjuntos habitacionales
- Proyectos

b. Operación:

- Ventas
- Obra
- Individualización
- Post-venta
- Contraloría

c. Plan de Negocio y Financiero:

- Modelo Financiero Integral para la Planeación de Largo Plazo
- Estado de Resultado (Plan de Utilidad Base por año, producto y plaza)
- Origen y aplicación de recursos (Plan de liquidez por año)
- Flujos de Efectivo
- Plan de Financiamiento
- Estados Financieros Consolidados e indicadores vs. otras empresas del sector y otras industrias

d. Ingresos:

- Proyectos de Inversión Inmobiliario (lotes habilitados)
- Proyectos de Inversión por Producto

e. Costos y Gastos:

- Costo Directo
- GAV
- Costo de Financiamiento Neto

Control interno [bloque de texto]

f. Calidad:

- Diseño Arquitectónico
- Procesos Constructivos
- Producto Terminado
- Reglamento de Construcción y Normatividad
- Desarrollo Comunitario

g. Recurso Humano:

- Diagnóstico de Clima Organización
- Evaluación de Desempeño
- Estudios de Mercado Sueldos y Prestaciones

Sistema Integral de Información. Vinte ha implementado una Plataforma Tecnológica Integral sobre la cual opera su Sistema de Información. La Compañía considera que dicho sistema le brinda una valiosa herramienta en la correcta aplicación de dichas políticas y procedimientos.

ERP. Vinte ha instrumentado un sistema ERP especializado en el desarrollo, construcción y promoción de vivienda como parte sustancial de los Sistemas de Información de la Compañía. Vinte considera que el sistema ERP, conocido como Enkontrol®, cuenta con las características necesarias de software, procedimientos de operación, consultoría y metodología de implementación con una orientación total al sector de la vivienda. En adición, la Compañía ha generado un conjunto de módulos propios (dentro del sistema Enkontrol) orientados a satisfacer las necesidades de control específicas de la Compañía.

Plataforma de Análisis de Información. En adición al sistema ERP, la Compañía ha instituido el sistema de análisis de información Business Intelligence®, el cual permite acceder en tiempo real a las principales variables de negocio, incluyendo, comportamiento de ventas por plaza y producto, estructura de costos y conformación de los estados financieros.

Reportes Ejecutivos de Seguimiento y Control. Vinte posee un conjunto de bases de datos que constituyen herramientas internas para el control y seguimiento de las variables claves de la organización, incluyendo la administración de los insumos para la operación, plan de negocio y financieros, administración de ingresos y control de gastos y costos, control de calidad y recursos humanos.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Vinte participa en toda la cadena de valor, desde la adquisición de reservas territoriales hasta el cierre de la venta y promoción de la vida en comunidad, permitiéndole tener una alta flexibilidad en las variables que

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

componen el ciclo de capital de trabajo con una base disciplinada de crecimiento.

La Compañía considera que una de las principales variables operativas es su capacidad de rotar eficientemente su capital de trabajo, el cual se define de la siguiente manera:

Rotación de Capital de Trabajo = ingresos de últimos 12 meses / (cuentas por cobrar + inventarios de largo y corto plazo – cuentas por pagar – anticipos de clientes)

La Rotación de Capital de Trabajo durante el periodo enero a diciembre de 2015 fue igual a 1.02x.

Cuentas por Cobrar: La Compañía trabaja con las diferentes instituciones financieras para agilizar los procesos de pago una vez que se realiza la escrituración de la vivienda. La Compañía trabaja en los procesos intermedios entre el pago del enganche hasta la escrituración y cobranza con el fin de bajar los días de cuentas por cobrar. A la Compañía le toma 46 días en promedio desde que recibe el apartado hasta la escrituración de la vivienda (ejemplo basado en un cliente del INFONAVIT). Una vez escriturada la vivienda, el plazo promedio de cobro es de 4 a 7 días para el INFONAVIT, de 35 a 60 días para el FOVISSSTE y de 1 a 5 días para la banca. Al cierre de diciembre de 2015 el ciclo de cuentas por cobrar de la Compañía fue igual a 35 días.

Inventarios Inmobiliarios de Largo Plazo: Vinte sigue un esquema de reserva territorial *just-in-time*. En el periodo de 2008 a 2014, Vinte administró en promedio 4.7 años de reserva territorial. La Compañía tiene una metodología consistente y disciplinada para la adquisición de tierra. Parte de esta estrategia propia incluye tener un comité de análisis para la adquisición de reserva territorial (CAART) conformado por expertos de diversas áreas. El CAART es una metodología que cuenta con cinco filtros para la decisión de la adquisición de tierra: (1) descripción de la zona, (2) análisis de mercado, (3) análisis técnico, (4) análisis jurídico, y (5) análisis financiero. Esta metodología ha dado como resultado una reserva territorial con valor y calidad.

Inventarios Inmobiliarios de Corto Plazo: La Compañía mantiene bajos inventarios de vivienda terminada. Cabe señalar que la Compañía no especula con sus inventarios de vivienda terminada. Su constante comunicación con la fuerza de ventas permite que las preventas marquen el ritmo de la construcción. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía únicamente tenía 1.3% de vivienda terminada como porcentaje de los inventarios inmobiliarios totales.

Al cierre de diciembre de 2015 el ciclo de inventario de la Compañía fue igual a 556 días.

Cuentas por Pagar: La Compañía celebra contratos de abastecimiento corporativo y mantiene acuerdos con grandes proveedores, permitiendo disminuir precios y aumentar plazos de pago. Vinte realiza operaciones de factoraje con el fin de aplazar sus cuentas. Al cierre de diciembre de 2015 el ciclo de cuentas por pagar fue igual a 69 días.

Anticipo de Clientes: La fuerza de ventas propia y el programa de preventa/apartado permite a la Compañía recibir efectivo antes de la escrituración. Una preventa es considerada dentro de la planeación comercial de la Compañía cuando un Cliente ha firmado un contrato de compra-venta, se ha integrado su expediente de documentos básicos y posee una precalificación favorable en el simulador de crédito hipotecario de la

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

institución financiera correspondiente. El seguimiento del comportamiento de las preventas es una parte fundamental de la planeación operativa, muestra de ello es que la Compañía ha mantenido en los últimos siete años un promedio de preventas equivalente a 4.5 meses de ingresos. El seguimiento de las preventas permite a la Compañía ajustar el ritmo de la obra, buscando reducir los inventarios de construcción y de vivienda terminada.

Como resultado de esta disciplina en su modelo de negocio, la Compañía ha probado mantener una rotación de capital de trabajo estable y alta con respecto al sector.

Este modelo de negocio ha permitido a Vinte tener un acelerado y sostenible crecimiento durante el periodo de 2008 a 2014. En este periodo, la Compañía reportó una TACC de 23.5% en sus ventas, 27.1% en su EBITDA y 31.3% en su utilidad neta, demostrando crecimiento y aumento en rentabilidad. En este mismo periodo, la Compañía mantuvo niveles estables de ROE con un promedio de 23.7%. Al cierre del 31 de diciembre de 2015 el ROE de la Compañía fue igual a 23.3%.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	VINTE
Periodo cubierto por los estados financieros:	2015-10-01 AL 2015-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2015-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	VINTE
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE PESOS
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	4
Tipo de emisora:	ICS
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2015-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2014-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	212,504,000	234,091,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	246,490,000	328,954,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	2,025,685,000	1,546,929,000
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	140,295,000	76,215,000
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2,624,974,000	2,186,189,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	2,624,974,000	2,186,189,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	208,000	552,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	626,952,000	776,253,000
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	59,712,000	10,000,000
Propiedades, planta y equipo	29,247,000	25,490,000
Propiedades de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	14,387,000	10,601,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	730,506,000	822,896,000
Total de activos	3,355,480,000	3,009,085,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	328,820,000	283,645,000
Impuestos por pagar a corto plazo	90,955,000	72,586,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	139,941,000	180,000,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	70,294,000	142,027,000
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	630,010,000	678,258,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	630,010,000	678,258,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	859,491,000	737,669,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2015-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2014-12-31
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	1,445,000	1,085,000
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	1,445,000	1,085,000
Pasivo por impuestos diferidos	381,557,000	293,971,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,242,493,000	1,032,725,000
Total pasivos	1,872,503,000	1,710,983,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	251,357,000	251,357,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,231,620,000	1,046,745,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	1,482,977,000	1,298,102,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,482,977,000	1,298,102,000
Total de capital contable y pasivos	3,355,480,000	3,009,085,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2015-01-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior 2014-01-01 - 2014-12-31	Trimestre Año Actual 2015-10-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Anterior 2014-10-01 - 2014-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	2,568,954,000	2,306,600,000	743,173,000	731,091,000
Costo de ventas	1,788,175,000	1,614,323,000	499,584,000	491,912,000
Utilidad bruta	780,779,000	692,277,000	243,589,000	239,179,000
Gastos de venta	90,961,000	98,802,000	24,028,000	39,454,000
Gastos de administración	195,832,000	170,110,000	42,730,000	51,892,000
Otros ingresos	11,208,000	5,935,000	6,752,000	3,181,000
Otros gastos	18,988,000	19,824,000	6,755,000	7,781,000
Utilidad (pérdida) de operación	486,206,000	409,476,000	176,828,000	143,233,000
Ingresos financieros	18,791,000	7,792,000	5,172,000	-3,156,000
Gastos financieros	49,881,000	48,640,000	6,415,000	1,832,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	-288,000	0	288,000	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	454,828,000	368,628,000	175,873,000	138,245,000
Impuestos a la utilidad	131,445,000	91,614,000	64,301,000	36,322,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	323,383,000	277,014,000	111,572,000	101,923,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	323,383,000	277,014,000	111,572,000	101,923,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	323,351,000	276,986,000	111,561,000	101,913,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	32,000	28,000	11,000	10,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	7.96	6.82	7.96	6.82
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	7.96	6.82	7.96	6.82
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	7.96	6.82	7.96	6.82
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	7.96	6.82	7.96	6.82

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2015-01-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior 2014-01-01 - 2014-12-31	Trimestre Año Actual 2015-10-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Anterior 2014-10-01 - 2014-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	323,383,000	277,014,000	111,572,000	101,923,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2015-01-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior 2014-01-01 - 2014-12-31	Trimestre Año Actual 2015-10-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Anterior 2014-10-01 - 2014-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	323,383,000	277,014,000	111,572,000	101,923,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	323,351,000	276,986,000	111,561,000	101,913,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	32,000	28,000	11,000	10,000

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2015-01-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior 2014-01-01 - 2014-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	323,383,000	277,014,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	131,445,000	91,614,000
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Gastos de depreciación y amortización	12,813,000	11,859,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pagos basados en acciones	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	1,035,000	1,271,000
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	-329,454,000	-124,742,000
Disminución (incremento) de clientes	82,808,000	-66,731,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	-70,824,000	-1,360,000
Incremento (disminución) de proveedores	49,892,000	-101,626,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	-76,816,000	68,256,000
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	-199,101,000	-121,459,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	124,282,000	155,555,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	-101,691,000	-48,640,000
Intereses recibidos	-23,887,000	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	15,080,000	29,695,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	187,006,000	174,500,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	49,712,000	10,000,000
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	14,648,000	8,003,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2015-01-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior 2014-01-01 - 2014-12-31
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	23,887,000	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-40,473,000	-18,003,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	1,667,194,000	1,870,618,000
Reembolsos de préstamos	1,552,171,000	1,708,788,000
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	138,507,000	46,781,000
Intereses pagados	101,691,000	107,321,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	-42,945,000	-135,491,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	-168,120,000	-127,763,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-21,587,000	28,734,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-21,587,000	28,734,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	234,091,000	205,357,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	212,504,000	234,091,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Año Actual

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Aplicación retroactiva y reexpresión retroactiva [eje]									
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	251,357,000	0	0	1,046,745,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	323,383,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	323,383,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	138,508,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	184,875,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	251,357,000	0	0	1,231,620,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Aplicación retroactiva y reexpresión retroactiva [eje]									
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Aplicación retroactiva y reexpresión retroactiva [eje]							
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	1,298,102,000	0	1,298,102,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	323,383,000	0	323,383,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	323,383,000	0	323,383,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	138,508,000	0	138,508,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	184,875,000	0	184,875,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	1,482,977,000	0	1,482,977,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Año Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Aplicación retroactiva y reexpresión retroactiva [eje]									
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	251,357,000	0	0	816,511,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	277,014,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	277,014,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	46,780,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	230,234,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	251,357,000	0	0	1,046,745,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]	Reserva para catástrofes [miembro]
Aplicación retroactiva y reexpresión retroactiva [eje]									
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Aplicación retroactiva y reexpresión retroactiva [eje]							
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	1,067,868,000	0	1,067,868,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	277,014,000	0	277,014,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	277,014,000	0	277,014,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	46,780,000	0	46,780,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	230,234,000	0	230,234,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	1,298,102,000	0	1,298,102,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2015-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2014-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	246,131,000	246,131,000
Capital social por actualización	5,226,000	5,226,000
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	613	513
Numero de empleados	2219	1063
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	40615742	40615742
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2015-01-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior 2014-01-01 - 2014-12-31	Trimestre Año Actual 2015-10-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Anterior 2014-10-01 - 2014-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	12,813,000	11,859,000	3,425,000	3,298,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2015-01-01 - 2015-12-31	Año Anterior 2014-01-01 - 2014-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	2,568,954,000	2,306,600,000
Utilidad (pérdida) de operación	486,206,000	409,476,000
Utilidad (pérdida) neta	323,383,000	277,014,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	323,351,000	276,986,000
Depreciación y amortización operativa	12,813,000	11,859,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
SHF / NAFIN	NO	2013-11-06	2021-11-06	0.019	0	0	0	0	53,574,000	0						
DEG 1	SI	2012-06-15	2018-05-15	Tasa fija 8.53%	0	40,000,000	40,000,000	18,092,000	0	0						
DEG 2	SI	2014-08-08	2021-08-06	Tasa fija 8.71%	0	0	40,000,000	40,000,000	40,000,000	76,184,000						
SANTANDER	NO	2015-08-31	2018-08-31	0.0325	0	0	0	28,937,000	0	0						
BAJIO	NO	2015-05-11	2018-07-10	0.03	0	0	0	19,618,000	0	0						
BANCOMER 1	NO	2014-06-13	2019-06-12	0.029	0	0	0	0	46,770,000	0						
BANCOMER 2	NO	2014-12-15	2017-11-29	0.029	0	0	78,473,000	0	0	0						
CII	SI	2012-02-16	2017-02-16	0.029	0	0	49,046,000	0	0	0						
IFC	SI	2008-03-15	2015-02-15	0.0278	0	0	133,037,000	0	0	0						
TOTAL	NO				0	40,000,000	340,556,000	106,647,000	140,344,000	76,184,000	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios																
TOTAL	NO				0	40,000,000	340,556,000	106,647,000	140,344,000	76,184,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
Vinte 14	NO	2014-06-13	2019-06-07	TIIE 28 + 1.80%	0	0	0	10,000,000	130,000,000	55,760,000						
TOTAL	NO				0	0	0	10,000,000	130,000,000	55,760,000	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL	NO				0	0	0	10,000,000	130,000,000	55,760,000	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Proveedores de Terrenos	NO				55,421,000											
Cuentas por pagar a proveedores	NO				167,259,000											
Acreedores diversos y subcontratista	NO				106,140,000											
TOTAL	NO				328,820,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL	NO				328,820,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL	NO				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL	NO				328,820,000	40,000,000	340,556,000	116,647,000	270,344,000	131,944,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	362,000	6,274,000	0	0	6,274,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	362,000	6,274,000	0	0	6,274,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	362,000	6,274,000	0	0	6,274,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
Real Paraiso				
Vivienda Hasta $350 Mil	132,283,000			132,283,000
Vivienda $350 A $500 Mil	781,703,000			781,703,000
Vivienda $500 A $700 Mil	573,448,000			573,448,000
Vivienda $700 A $1000 m	627,595,000			627,595,000
Vivienda Mayor a $1000 m	336,432,000			336,432,000
Locales Comerciales	19,762,000			19,762,000
Servicios de Construccion	6,786,000			6,786,000
E-Mobel				
Equpamiento y tecnologia	90,945,000	0	0	90,945,000
Real Paraiso				
Vivienda Hasta $350 Mil		0	0	
Vivienda $350 A $500 Mil		0	0	
Vivienda $500 A $700 Mil		0	0	
Vivienda $700 A $1000 m		0	0	
Vivienda Mayor a $1000 m		0	0	
Locales Comerciales		0	0	
Servicios de Construccion		0	0	
TOTAL	2,568,954,000	0	0	2,568,954,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos enfocados a limitar las exposiciones del negocio a riesgos del mercado (principalmente el de la fluctuación de tasas de interés), a través de las cuales se identifican las transacciones relacionadas en dichos riesgos, así como la determinación de los instrumentos de cobertura que mitiguen o reduzcan el impacto de los mismos. De acuerdo a dichas políticas, se permite la contratación de instrumentos financieros derivados únicamente con fines de cobertura.

Los instrumentos derivados solo podrán ser contratados con el fin de brindar protección a la Compañía ante los riesgos inherentes a la celebración de operaciones con tasas de interés variables. Actualmente la Compañía no posee un riesgo asociado a fluctuaciones cambiarias.

El mercado en el que la Compañía contrata los instrumentos financieros derivados para minimizar los riesgos asociados es OTC (Over the Counter) y las contrapartes elegibles son instituciones financieras reconocidas que cumplen con las autorizaciones necesarias para efectuar operaciones con instrumentos derivados.

Los instrumentos de cobertura de la Compañía fueron contratados con el objetivo de mitigar los riesgos de tasa de interés. La Compañía considera que la cobertura es eficiente para cubrir el riesgo de tasa de interés asociado al riesgo identificado.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Las técnicas de valuación de instrumentos financieros derivados que el emisor instrumenta se encuentran soportadas en las normas internacionales de información financiera (NIIF) de México, las cuales indican que las compañías deben reconocer todos los instrumentos financieros derivados en el balance general como activo o pasivos, a su valor de mercado estimado, con los cambios de dicho valor reconocidos en el estado de resultados del periodo en que ocurren, excepto cuando dichas operaciones son contratadas con fines de cobertura, en cuyo caso los cambios de valor de mercado estimado de dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos temporalmente en el capital y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto conforme los efectos de dicho instumento son reconocidos en el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2015 no existe un efecto en los resultados por

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

posición en derivados.

Por su parte, el valor razonable se determina con base en técnicas de valuación aceptados por el sector financiero y proporcionadas por un tercero en ningún caso realizándose de forma interna. El emisor junto con la autorización de su auditor independiente ha designado en este sentido al estructurador del derivado para la determinación del cálculo o valuación de los instrumentos financieros derivados.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no tiene colateral, márgenes, líneas de crédito o valores dados en garantía para sus operaciones de derivados en virtud de su naturaleza. De la misma forma, tampoco instrumenta sistemas de monitoreo de riesgo de mercado basados en el cálculo del VAR (Value-at-Risk) debido a la naturaleza de los derivados contratados.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

La Compañía cuenta con procedimientos enfocados a limitar las exposiciones del negocio a riesgos de mercado y liquidez, a través de los cuales se identifican las transacciones relacionadas con dichos riesgos, así como los instrumentos de cobertura que mitiguen o reduzcan el impacto de los mismos. De acuerdo a las políticas de la Compañía, se permite el uso de instrumentos financieros derivados de cobertura, una vez aprobados por el consejo de administración.

Las políticas y procedimientos contemplan que las contrapartes elegibles deberán ser aprobadas por el consejo de administración de acuerdo a especificaciones en la delimitación de riesgos de dichas contrapartes, tales como calificación crediticia mínima y límites de exposiciones de crédito. Asimismo, previo a la celebración de cualquier operación con derivados, la dirección general, de finanzas, jurídica de la Compañía, deberán obtener la aprobación del Consejo de Administración, evaluando el impacto potencial y la evaluación apropiada de la transacción analizada.

La Compañía cuenta con revisiones periódicas a los procedimientos anteriormente mencionados realizados por un tercero independiente como parte de sus actividades rutinarias de auditoría, incluyendo la evaluación de las normas de información financiera utilizadas para la valuación y registro de los instrumentos

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

financieros derivados.

Con respecto al control interno para administrar la exposición a los riesgos de liquidez, actualmente la Compañía cuenta con acceso a opciones de financiamientos bancarios de corto y largo plazo, con instituciones nacionales e internacionales con alta calificación crediticia, que permiten solventar las necesidades eventuales de capital de trabajo de la tesorería. Asimismo, la Compañía ha accesado al mercado público de deuda en México por lo que puede evaluar este mercado como una opción en caso de haber necesidad de recursos. En forma adicional, se realiza un seguimiento puntual a la administración del flujo de efectivo consolidado de la operación, que permite flexibilidad en la aplicación de la inversión en activo y otros gastos operativos. Por otro lado, la Compañía no está expuesta a riesgos de liquidez asociados a posibles llamadas de margen, pues dada la naturaleza de los instrumentos financieros derivados estas no son aplicables. La Compañía posee un instrumento financiero derivado contratado al cierre del 31 de diciembre de 2015.

Se trata de una opción de venta CAP, del tipo conocido como “plain vanilla”, por tanto el único riesgo existente es el cambio en el valor de las variables asociadas, en este caso la tasa de interés, debido a condiciones de mercado, mismas que están cubiertas por el mismo instrumento derivado. Este instrumento financiero derivado no incrementa los riesgos de la Compañía. Asimismo, fue completado el pago de la prima correspondiente a este instrumento al momento de su contratación, por lo que no se requieren fuentes externas de liquidez para atender los requerimientos de dicho instrumento. Asimismo, este instrumento no contiene eventualidades en sus términos y condiciones. Este instrumento no está sujeto a llamadas de margen debido a su naturaleza financiera. Este instrumento no está sujeto a llamadas de margen debido a su naturaleza financiera.

A la luz de las políticas de valuación de los instrumentos financieros derivados y de la posición vigente en los mismos, al 31 de diciembre de 2015 no existe un efecto en los resultados o flujo de efectivo por posición en derivados.

Al cierre del 31 de diciembre de 2015 la Compañía no posee ninguna obligación que se derive de dichos contratos de instrumentos financieros que han vencido.

También, durante cuarto trimestre de 2015 no existieron llamadas de margen por los instrumentos financieros derivados vigentes.

Al 31 de diciembre de 2015, no se reportan incumplimientos en los contratos para los instrumentos financieros derivados vigentes.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de México, las compañías deben reconocer todos los instrumentos financieros derivados en el balance general como activo o pasivos, a su valor de mercado estimado, con los cambios de dicho valor reconocidos en el estado de resultados del

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

periodo en que ocurren, excepto cuando dichas operaciones son contratadas con fines de cobertura, en cuyo caso los cambios de valor de mercado estimado de dichos instrumentos derivados relacionados son reconocidos temporalmente en el capital y luego reclasificados al estado de resultados compensando los efectos del instrumento cubierto conforme los efectos de dicho instrumento son reconocidos en el estado de resultados. Al 31 de diciembre de 2015 no existe un efecto en los resultados por posición en derivados.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2015-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2014-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	795,000	712,000
Saldos en bancos	205,863,000	205,311,000
Total efectivo	206,658,000	206,023,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	5,846,000	28,068,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	212,504,000	234,091,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	246,490,000	328,954,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	246,490,000	328,954,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	2,025,685,000	1,546,929,000
Total inventarios circulantes	2,025,685,000	1,546,929,000
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	208,000	552,000
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2015-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2014-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	208,000	552,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	59,712,000	10,000,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	59,712,000	10,000,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	1,241,000	1,241,000
Edificios	1,866,000	1,998,000
Total terrenos y edificios	3,107,000	3,239,000
Maquinaria	147,000	116,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	8,109,000	7,885,000
Total vehículos	8,109,000	7,885,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	7,130,000	4,632,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	10,754,000	9,618,000
Total de propiedades, planta y equipo	29,247,000	25,490,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	9,128,000	5,891,000
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	1,163,000	908,000
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	4,096,000	3,802,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	14,387,000	10,601,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	14,387,000	10,601,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	328,820,000	283,645,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2015-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2014-12-31
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	328,820,000	283,645,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	40,000,000	40,000,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	105,000,000
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	99,941,000	35,000,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	139,941,000	180,000,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	663,731,000	537,669,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	195,760,000	200,000,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	859,491,000	737,669,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2015-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2014-12-31
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	3,355,480,000	3,009,085,000
Pasivos	1,872,503,000	1,710,983,000
Activos (pasivos) netos	1,482,977,000	1,298,102,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	2,624,974,000	2,186,189,000
Pasivos circulantes	630,010,000	678,258,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,994,964,000	1,507,931,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2015-01-01 - 2015-12-31	Acumulado Año Anterior 2014-01-01 - 2014-12-31	Trimestre Año Actual 2015-10-01 - 2015-12-31	Trimestre Año Anterior 2014-10-01 - 2014-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	2,467,804,000	2,231,597,000	711,696,000	712,627,000
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	1,157,000	1,350,000	856,000	1,071,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	99,993,000	73,653,000	30,621,000	17,393,000
Total de ingresos	2,568,954,000	2,306,600,000	743,173,000	731,091,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	18,791,000	7,792,000	5,172,000	-3,156,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	18,791,000	7,792,000	5,172,000	-3,156,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	49,881,000	48,640,000	6,415,000	1,832,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	49,881,000	48,640,000	6,415,000	1,832,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	131,445,000	91,614,000	64,301,000	36,322,000
Total de Impuestos a la utilidad	131,445,000	91,614,000	64,301,000	36,322,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRSs o IAS por sus siglas en inglés) y nuevas interpretaciones que son obligatorias a partir de 2014

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de nuevas y modificadas IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2014, como sigue:

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 12 y IAS 27 Entidades de Inversión

Dado que la Entidad no es una entidad de inversión (evaluada bajo el criterio de la IFRS 10 al 1 de enero de 2014), la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones o en los montos reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Modificaciones a la IAS 32 Compensación de activos y pasivos Financieros

Dado que la Entidad no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las modificaciones no tuvo ningún efecto significativo en las revelaciones o en los saldos reconocidos en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la IAS 36 Revelaciones de Montos Recuperables para Activos no Financieros

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto significativo sobre las revelaciones en los estados financieros consolidados.

IFRIC 21 Gravámenes

La aplicación de esta Interpretación no ha tenido impacto significativo en las revelaciones o en

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

los montos reconocidos en los estados financieros consolidados.

IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9, Instrumentos Financieros

IFRS 15 Ingresos por Contratos con Clientes

Modificaciones a la IFRS 11 Contabilización para Adquisiciones de Inversiones en Operaciones Conjuntas

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 38 Aclaración de Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables

Modificaciones a la IAS 16 e IAS 41 Agricultura: Plantas Productoras

Modificaciones a la IAS 19 Planes de Beneficios definidos: Contribuciones de empleados

Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2010-2012

Mejoras Anuales a las IFRSs Ciclo 2011-2013

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS

En la aplicación de las políticas contables, la administración de la Compañía debe hacer juicios, estimados y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran como pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

contables se reconocen en el periodo en el que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las siguientes son las transacciones en las cuales la administración ha ejercido juicio profesional, diferente a las fuentes de incertidumbre que se mencionan más adelante, en el proceso de aplicación de las políticas contables y que tienen un impacto en los montos registrados en los estados financieros consolidados:

a) Valor en libros de los inventarios inmobiliarios

La Compañía realiza una estimación para valuar los inventarios inmobiliarios a su valor neto de realización, considerando su proceso de control interno y factores operativos y de mercados de sus productos.

Para poder evaluar la adecuación del valor en libros de terrenos y obra en proceso, la Compañía debe estimar los precios de venta, costos, márgenes esperados sobre los proyectos y/o sitios, para así poder determinar si se requieren cancelaciones o revisiones para asegurar que los inventarios inmobiliarios estén registrados al menor ente costo y valor neto de realización.

Esta estimación se revisa periódicamente y se determina considerando la demanda, el otorgamiento de subsidios por parte de las autoridades gubernamentales de la vivienda y la disponibilidad de financiamiento.

b) Costos estimados por completar

La administración realiza una estimación para determinar y reconocer la obligación adquirida por la construcción de diversas obras de beneficio a las localidades, tales como escuelas, parques, etc., en donde se encuentran sus proyectos como parte de las licencias y autorizaciones. De conformidad con las regulaciones vigentes en cada localidad, estas erogaciones forman parte de los presupuestos de cada proyecto. Estas valuaciones incluirán una estimación de los costos para completar y los ingresos restantes, los cuales pueden diferir de los costos reales incurridos y de los ingresos recibidos al momento de la terminación del proyecto.

Las fuentes clave de las incertidumbres son las estimaciones efectuadas a la fecha del balance, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero como sigue:

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

- La Compañía reconoce ingresos al transferir a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inmuebles, y no mantiene control sobre los inventarios inmobiliarios vendidos. La Compañía considera los criterios detallados en la *Norma Internacional de Contabilidad (IAS) 18 Ingresos y la IAS 11 Contratos de Construcción* para determinar el momento apropiado para el reconocimiento de ingresos de la Compañía. Asimismo, la Compañía realiza estimaciones y asignaciones de costos que impactan la determinación de la utilidad bruta.

- La Compañía tiene pérdidas fiscales por recuperar acumuladas por las cuales tiene que evaluar la recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo diferido.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables significativas

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en ingles). Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias (Ver Nota 4). Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

b. **Bases de medición**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una subsidiaria cuando los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

	Participación		
	2014 %	2013 %	Tipo de negocio
Conectividad para el Hábitat, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Consultoría y servicios de Internet
Edificaciones e Ingenierías del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Servicios de personal y construcción
Promotora de Viviendas Integrales, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Construcción y venta de vivienda
Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Consultoría y asesoría en construcción
Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Servicios de personal y asesoría
Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda S. A. de C. V.	99.99	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los saldos y operaciones entre las entidades consolidadas han sido eliminados.

Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por la Entidad.

d. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos y gastos financieros del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión.

El efectivo restringido corresponde a depósitos bancarios destinados a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 13) y fideicomisos de administración y garantía.

e. **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyendo clientes y otras cuentas por cobrar, se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

f. **Inventarios inmobiliarios y costo de ventas**

El inventario inmobiliario se valúa al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor, e incluye todos los costos directos relacionados con la construcción de las viviendas como son el costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, costo de subcontratos y costos indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la Entidad.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por terminación de obra y costos necesarios para la venta. La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos que su fase de explotación es superior a un año.

La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se escritura la vivienda.

g. **Inversión en fideicomiso en negocio conjunto**

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifican como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5. Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

h. **Propiedades, mobiliario y equipo**

Se registran al costo de adquisición. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso, y se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles son como se muestra a continuación:

	Años promedio
Edificio	20
Caseta móvil y equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo y comunicación	3
Maquinaria y equipo	4
Mobiliario casa muestra	10

Un elemento de inmuebles, casetas, mobiliario y equipo que se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y al valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

i. **Deterioro de activos tangibles**

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de los valores antes mencionados. Durante los ejercicios de 2014 y 2013, no existieron indicios por deterioro.

j. **Instrumentos financieros**

Todos los activos y pasivos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos instrumentos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son medidos al valor razonable.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero o costo financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos base de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías específicas: “activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados”, “inversiones conservadas al vencimiento”, “activos financieros disponibles para su venta” y “préstamos y cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Los activos financieros de la Entidad

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

consisten en: cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar.

La Entidad no tiene activos o pasivos financieros clasificados a su valor razonable con cambios a través de resultados, ni instrumentos compuestos.

k. **Instrumentos financieros derivados**

La Entidad reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado consolidado de posición financiera a su valor razonable, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés, contrata instrumentos financieros derivados. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Entidad es no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Cuando los derivados son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de cobertura, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y como se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en los gastos por intereses.

- **Anticipos de clientes**

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta.

m. **Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas**

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Esta obligación nace cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas y conforme se avanza en la construcción del proyecto, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura, las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los desarrollos inmobiliarios.

- **Otras provisiones**

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pude ser medido razonablemente.

- **Arrendamientos operativos**

Se cargan a resultados utilizando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de distribución de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes por arrendamiento se

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

reconocen como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

p. **Beneficios directos a los empleados al retiro y por terminación**

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en que se incurren. Las remediciones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remediaciones

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

q. **Beneficios directos a los empleados**

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los trabajadores en la Utilidad (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos. La PTU se determinó con base en la utilidad fiscal conforme a la Fracción I del Artículo 10 de la Ley de ISR, y se registró en los resultados del ejercicio en que se causó, y se presentó en el rubro de otros gastos en el estado consolidado de utilidad integral.

r. **Transacciones en moneda extranjera**

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la entidad (su moneda funcional). Para fines de los estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

s. **Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

- Impuestos a la utilidad causados

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa. Hasta el 31 de diciembre de 2013 el impuesto era calculado como el mayor entre el ISR y el impuesto empresarial a tasa única (IETU).

- Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre 2014 ya no se reconoce IETU diferido.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

- Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

t. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios
Los ingresos se reconocen cuando la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios
significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, estos ingresos se pueden valuar confiablemente y existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, lo cual normalmente ocurre al momento de la escrituración o entrega física de la vivienda.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

u. **Otros ingresos**

Consisten básicamente en servicios de asesoría, internet y supervisión de construcción, y se reconocen conforme se prestan de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

v. **Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

w. **Costos por préstamos**

Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta, (activos calificables), los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificados, se reduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

x. **Estados de flujo de efectivo**

La Entidad presenta estos estados conforme al método indirecto. Los intereses cobrados se presentan en la sección de operación, mientras que los intereses pagados en la sección de financiamiento. Los dividendos pagados se presentan en la sección de financiamiento.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La Entidad considera los flujos derivados de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros como entradas o salidas de efectivo en la sección de financiamiento.

y. **Reclasificaciones**

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2015.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables significativas

Los estados financieros consolidados adjuntos cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS o IAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en ingles). Su preparación requiere que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias (Ver Nota 4). Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

b. **Bases de medición**

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de sus subsidiarias en las que tiene control. El control se obtiene cuando la Entidad:

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

- Tiene poder sobre la inversión
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla una subsidiaria cuando los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

	Participación		
	2014 %	**2013 %**	**Tipo de negocio**
Conectividad para el Hábitat, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Consultoría y servicios de Internet
Edificaciones e Ingenierías del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Servicios de personal y construcción
Promotora de Viviendas	99.99	99.99	Construcción y venta de

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Integrales, S. A. de C. V.			vivienda
Urbanizaciones Inmobiliarias del Centro, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Consultoría y asesoría en construcción
Vinte Administración, Diseño y Consultoría, S. A. de C. V.	99.99	99.99	Servicios de personal y asesoría
Comercializadora de Equipamientos y Mobiliarios para la Vivienda S. A. de C. V.	99.99	99.99	Comercialización de equipamiento para la vivienda, electrodomésticos, línea blanca y accesorios

Los saldos y operaciones entre las entidades consolidadas han sido eliminados.

Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas cuando ha sido necesario, para asegurar que exista una consistencia con las políticas adoptadas por la Entidad.

d. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

significativos de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los ingresos y gastos financieros del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión.

El efectivo restringido corresponde a depósitos bancarios destinados a la amortización de capital y pago de intereses de los certificados bursátiles emitidos por la Entidad (Ver Nota 13) y fideicomisos de administración y garantía.

e. **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyendo clientes y otras cuentas por cobrar, se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

f. **Inventarios inmobiliarios y costo de ventas**

El inventario inmobiliario se valúa al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor, e incluye todos los costos directos relacionados con la construcción de las viviendas como son el costo de adquisición de terrenos, licencias, materiales, costo de subcontratos y costos indirectos que se incurren en la actividad de construcción de la Entidad.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos por terminación de obra y costos necesarios para la venta. La Entidad clasifica como inventarios a largo plazo, aquellos que su fase de explotación es superior a un año.

La Entidad capitaliza los intereses por préstamos provenientes de créditos puente hipotecario y otros financiamientos relacionados con el proceso de construcción en los inventarios inmobiliarios.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

El costo de ventas de los inventarios es determinado y prorrateado con base en costos totales del proyecto, el cual es llevado a resultados una vez que se escritura la vivienda.

g. **Inversión en fideicomiso en negocio conjunto**

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de los negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de la misma, se clasifican como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5. Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Conforme al método de participación, los negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de la Entidad en la utilidad o pérdida y los resultados integrales del negocio conjunto. Cuando la participación de la Entidad en las pérdidas de un negocio conjunto de la Entidad supera la participación de la Entidad en ese negocio conjunto la Entidad deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Entidad haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre del negocio conjunto.

h. **Propiedades, mobiliario y equipo**

Se registran al costo de adquisición. La depreciación de estos activos, se inicia cuando los activos están listos para su uso, y se calcula conforme al método de línea recta con base en la vida útil de los activos. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Las vidas útiles son como se muestra a continuación:

	Años promedio
Edificio	20
Caseta móvil y equipo de transporte	4
Mobiliario y equipo	10
Equipo de cómputo y comunicación	3
Maquinaria y equipo	4
Mobiliario casa muestra	10

Un elemento de inmuebles, casetas, mobiliario y equipo que se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y al valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

i. **Deterioro de activos tangibles**

La Entidad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al mayor de los valores antes mencionados. Durante los ejercicios de 2014 y 2013, no existieron indicios por deterioro.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

j. **Instrumentos financieros**

Todos los activos y pasivos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos instrumentos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son medidos al valor razonable.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero o costo financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos base de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías específicas: “activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados”, “inversiones conservadas al vencimiento”, “activos financieros disponibles para su venta” y “préstamos y cuentas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de su reconocimiento inicial. Los activos financieros de la Entidad consisten en: cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar.

La Entidad no tiene activos o pasivos financieros clasificados a su valor razonable con cambios a través de resultados, ni instrumentos compuestos.

k. **Instrumentos financieros derivados**

La Entidad reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el estado consolidado de posición financiera a su valor razonable, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

La Entidad obtiene financiamientos bajo diferentes condiciones; cuando estos son a tasa variable, con la finalidad de reducir su exposición a riesgos de volatilidad en tasas de interés, contrata instrumentos financieros derivados. La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia. La política de la Entidad es no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Cuando los derivados son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de cobertura, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y como se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Ciertos instrumentos financieros derivados, aunque son contratados con fines de cobertura desde una perspectiva económica, por no cumplir con todos los requisitos que exige la normatividad, para efectos contables, se han designado como de negociación. La fluctuación en el valor razonable de esos derivados se reconoce en los gastos por intereses.

- **Anticipos de clientes**

Representan depósitos por contratos de ventas futuras de viviendas, terrenos y locales comerciales, los cuales se llevarán a resultados una vez que se perfeccione la venta.

m. **Provisión por obligaciones de entrega de infraestructura y obras donadas**

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente. Esta obligación nace cuando a la Entidad se le han otorgado permisos para la construcción de viviendas y conforme se avanza en la construcción del proyecto, derivado de esto la Entidad se obliga a invertir y entregar a los gobiernos estatales o municipales ciertas obras de urbanización e infraestructura, las cuales se provisionan con base en el proyecto de inversión y se revisan conforme se realice la construcción de los desarrollos

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

inmobiliarios.

- **Otras provisiones**

Se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pude ser medido razonablemente.

- **Arrendamientos operativos**

Se cargan a resultados utilizando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de distribución de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las rentas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos en los que sean incurridos.

p. **Beneficios directos a los empleados al retiro y por terminación**

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en que se incurren. Las remediciones que reconocen en otros resultados integrales se reconocen de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés- netos.
- Remediaciones

La Entidad presenta los dos primeros componentes de los costos por beneficios definidos como un gasto o un ingreso según la partida. Las ganancias y pérdidas por reducción del servicio se reconocen como costos por servicios pasados.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de la Entidad. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que la Entidad ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando la Entidad reconoce los costos de reestructuración relacionados.

q. **Beneficios directos a los empleados**

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente Participación de los trabajadores en la Utilidad (PTU) por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos. La PTU se determinó con base en la utilidad fiscal conforme a la Fracción I del Artículo 10 de la Ley de ISR, y se registró en los resultados del ejercicio en que

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

se causó, y se presentó en el rubro de otros gastos en el estado consolidado de utilidad integral.

r. **Transacciones en moneda extranjera**

Los estados financieros individuales de cada subsidiaria de la Entidad se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la entidad (su moneda funcional). Para fines de los estados financieros consolidados, los resultados y la posición financiera de cada entidad están expresados en pesos mexicanos, la cual es la moneda funcional de la Entidad, y la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

s. **Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

- Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa. Hasta el 31 de diciembre de 2013 el impuesto era calculado como el mayor entre el ISR y el impuesto empresarial a tasa única (IETU).

- Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondientes a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre 2014 ya no se reconoce IETU diferido.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrán utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal para compensar activos a corto plazo con pasivos a corto plazo y cuando se refieren a impuestos a la utilidad correspondientes a la misma autoridad

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

fiscal y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos sobre una base neta.

- Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

t. **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios
Los ingresos se reconocen cuando la Entidad transfiere a sus clientes los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los inventarios inmobiliarios, estos ingresos se pueden valuar confiablemente y existe la probabilidad de que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, lo cual normalmente ocurre al momento de la escrituración o entrega física de la vivienda.

u. **Otros ingresos**

Consisten básicamente en servicios de asesoría, internet y supervisión de construcción, y se reconocen conforme se prestan de acuerdo a los contratos establecidos con los clientes.

v. **Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

w. **Costos por préstamos**

Los costos por préstamos generales o atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos para su uso o venta, (activos calificables), los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificados, se reduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

x. **Estados de flujo de efectivo**

La Entidad presenta estos estados conforme al método indirecto. Los intereses cobrados se presentan en la sección de operación, mientras que los intereses pagados en la sección de financiamiento. Los dividendos pagados se presentan en la sección de financiamiento.

La Entidad considera los flujos derivados de obligaciones garantizadas por venta de contratos de derechos de cobros futuros como entradas o salidas de efectivo en la sección de financiamiento.

y. **Reclasificaciones**

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2014 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2015.

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

No se emitio informacion intermedia en el Trimestre IV 2015.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0