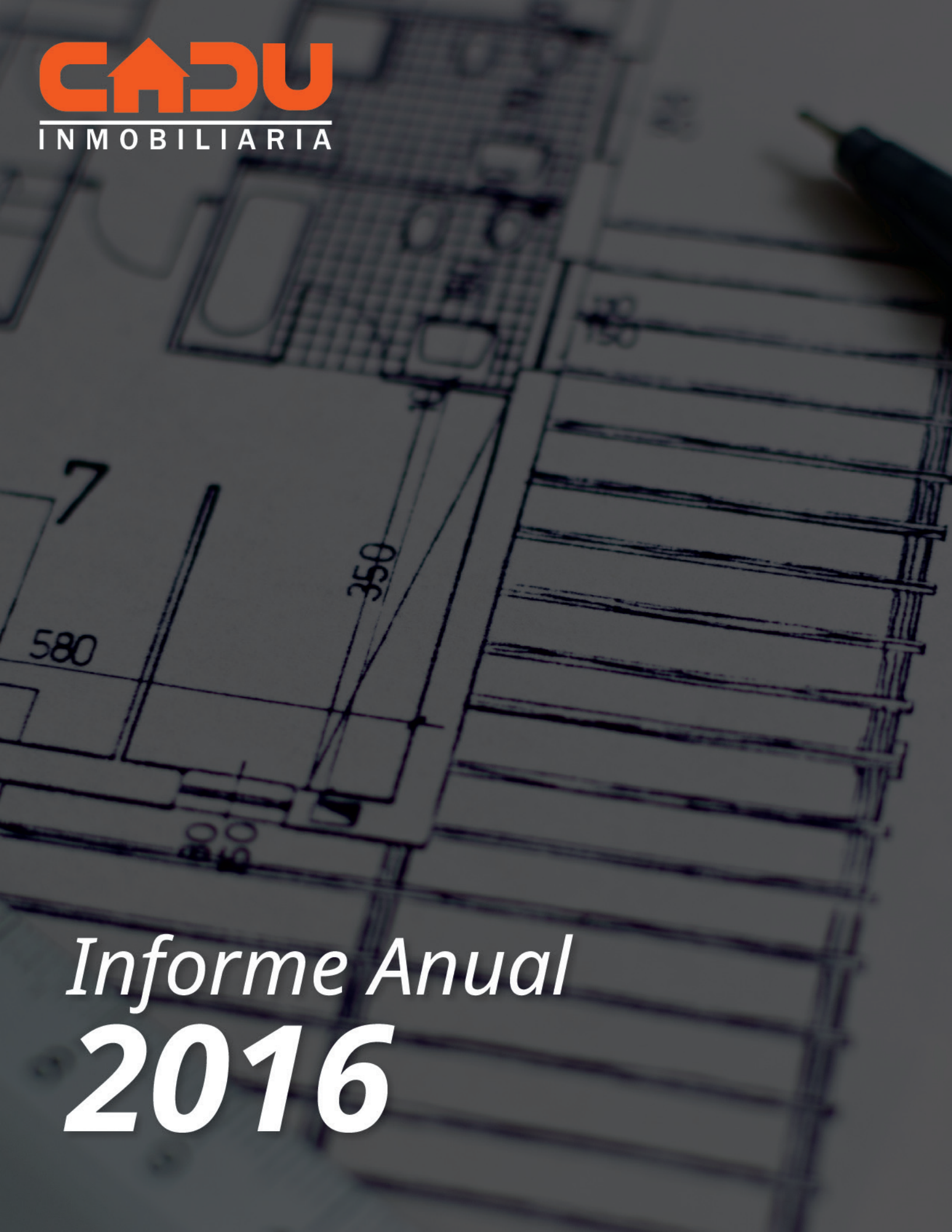
CADU
INMOBILIARIA



Informe Anual
2016

TABLA DE CONTENIDOS

1. Introducción — P. 03

1.1 Mensaje del Presidente. 3
1.2 Resumen Ejecutivo. 4
1.2.1 La Compañía 4
1.2.2 Historia de la Empresa 9
1.2.3 Productos 13
1.2.4 Estrategias de Negocio 15
1.2.5 Operación Eficiente 15
1.2.6 Información Financiera Seleccionada 17

2. Proyectos de Cadu — P. 19

2.1 Proyectos de Cadu de Interés Social en el 2016 19
2.2 Proyectos de Cadu de Vivienda Media en el 2016 19

3. Estados Financieros Consolidados — P. 20

3.1 Informe de los Auditores Independientes 21
3.2 Estados Consolidados de Situación Financiera 24
3.3 Estados Consolidados de Resultados Integrales 25
3.4 Estados Consolidados de Cambios en el Capital Contable 25
3.5 Estados de Flujos de Efectivo 26

4. Notas a los Estados Financieros — P. 27

4.1 Información General 27
4.1.1 Eventos Importantes 27
4.2 Políticas Contables Significativas 28
4.3 Resumen de las Principales Políticas Contables 30
4.4 Juicios Críticos y Supuestos Clave Para las Estimaciones 35
4.5 Efectivo y Equivalente de Efectivo 36
4.6 Cuentas y Documentos por Cobrar 36
4.7 Inventarios Inmobiliarios 37
4.8 Inmuebles, Maquinaria y Equipo 37
4.9 Certificado Bursátil 38
4.10 Préstamos de Instituciones Financieras 40
4.11 Instrumentos Financieros 41
4.12 Capital Contable 44
4.14 Ingresos y Costo de Ventas 46
4.15 Costos y Gastos por Naturaleza 47
4.16 Costos Financieros 47
4.17 Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas 48
4.18 Información por Segmentos 48
4.19 Compromisos 48
4.20 Contingencias 49
4.21 Autorización de la Emisión de los Estados Financieros Consolidados 49

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO DE VALORES, POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

www.ri.caduinmobiliaria.com - Av. Bonampak esquina con Av. Nichupté, Primer Piso, Cancún, Quintana Roo, C.P. 77504.

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Pedro Vaca Elguero

Presidente y Director General

El 2016 marcó el inicio de una nueva etapa en nuestra empresa, al entrar nuevamente en el segmento de Vivienda Media, ya que escrituramos las primeras 126 unidades de nuestro desarrollo Astoria que incluye los modelos Chelsea, Queens y Tribeca. Por otra parte, el cambio paulatino en la mezcla de nuestros productos nos ha llevado a una menor dependencia de los subsidios, ya que las viviendas escrituradas a clientes que los requirieron disminuyeron 20.4% durante el ejercicio 2016.

En el año alcanzamos un alza anual de 14.2% en ingresos totales y de 36.4% en utilidad neta, sumando Ps.4,022 millones y Ps.586.6 millones, respectivamente; impulsados por la venta de 10,350 viviendas, en donde la participación del segmento medio pasó de 4.4% en 2015 a 7.1% en 2016, aumentado 2.7 pp. AsA.

Con relación a nuestro programa de inversión de recursos, ya se han comprometido Ps.1,485 millones de los recursos provenientes de la OPI, nuestro inventario de terrenos se ha incrementado en Ps.968 millones en el último año. Los resultados de estas inversiones se verán reflejadas en 2017 y 2018.

Con lo anterior y con el anuncio del recorte de 32% al presupuesto para el otorgamiento de subsidios 2017, se confirma que la definición de nuestro nuevo Plan de Negocios va por el camino correcto, es decir, seguiremos incursionando con más fuerza en el segmento de vivienda media y media-residencial, disminuyendo cada vez más la dependencia de los subsidios.

1.2 RESUMEN EJECUTIVO

1.2.1 La Compañía

Corpovael, S.A.B. de C.V. es una sociedad controladora, integrada verticalmente en la mayoría de sus operaciones, que junto con sus Subsidiarias se dedica a desarrollar vivienda, especialmente Vivienda de Interés Social, Vivienda Media y Vivienda Residencial. Sus actividades consisten en el diseño, urbanización, edificación, promoción y venta de viviendas, a través de un modelo de negocios diferenciado; sustentado en rentabilidad.

La política de la Compañía es la de mantener cuatro años de reserva territorial. Al 31 de diciembre de 2016 se cuenta con la reserva suficiente para edificar 33,393 viviendas.

LAS OPERACIONES DE CADU SE CONCENTRAN EN LA CONSTRUCCIÓN Y EL DESARROLLO DE:

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

VIVIENDA MEDIA

VIVIENDA MEDIA RESIDENCIAL

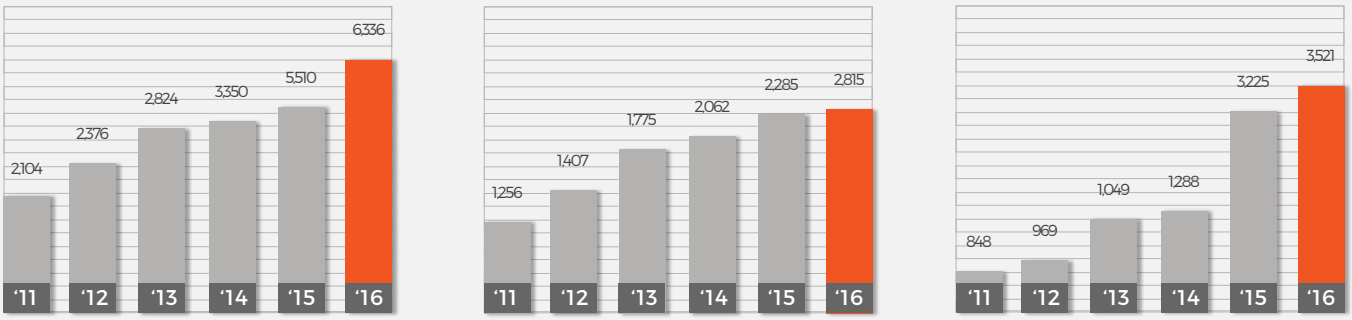
INFORMACIÓN DEL BALANCE	Ejercicios terminados el 31 de Diciembre 2014	2015	2016
Total Activo	3,350	5,510	6,336
Total Pasivo	2,062	2,285	2,815
Total Capital Contable	1,288	3,225	3,521

TOTAL ACTIVO

TOTAL PASIVO

TOTAL CAPITAL CONTABLE

(Millones de Pesos)

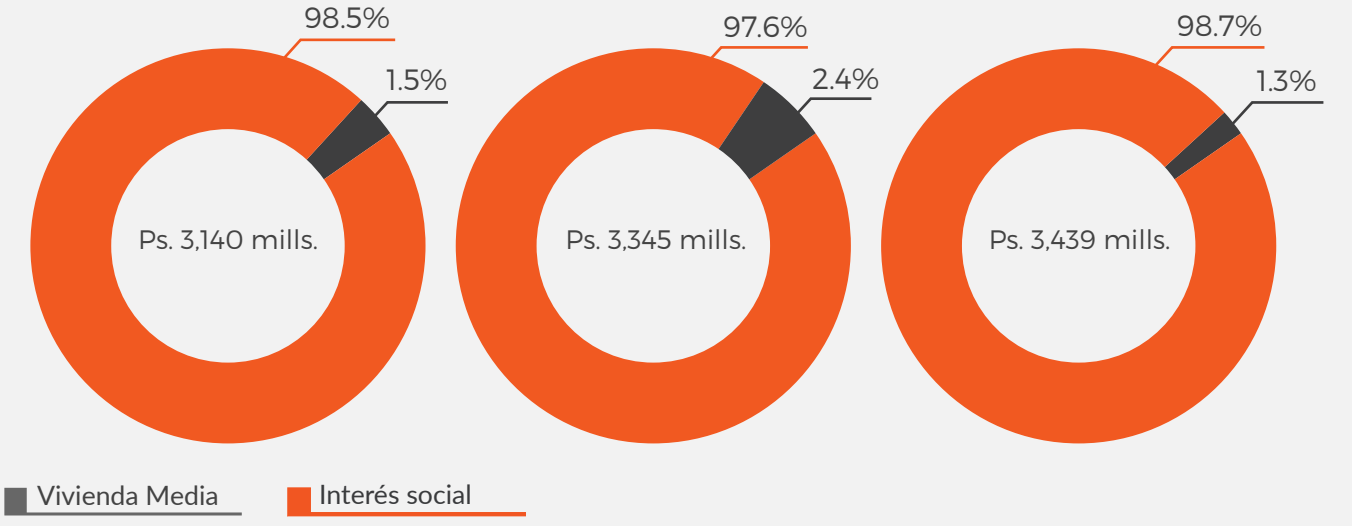


VENTAS DE UNIDADES POR TIPO DE VIVIENDA

2014

2015

2016



Durante 2016 se escrituraron 10,350 unidades, impulsando un incremento de 36.4% en utilidad neta.

A través su historia, CADU ha realizado desarrollos localizados en los siguientes estados:

QUINTANA ROO

17 Desarrollos

AGUASCALIENTES

5 Desarrollos

JALISCO

5 Desarrollos

GUANAJUATO

1 Desarrollo

VALLE DE MÉXICO

1 Desarrollo

Para 2017 la empresa espera incrementar la escrituración de viviendas de segmento medio en el Valle de México en pro de una mejor mezcla de ventas, lo cual aumentaría el precio promedio por vivienda.

Durante el 2016 se escrituraron las primeras 8 unidades de vivienda media en el Valle de México con un precio promedio de $1.9 mdp.

Realizamos inversiones por aproximadamente Ps.750 millones en reserva territorial para vivienda media y media residencial.

A continuación, se describen los acontecimientos más relevantes de la Compañía a partir de su constitución:

2001

Constitución de CADU Inmobiliaria

2002

Inicio de ventas en Aguascalientes

2003

Inicio de operaciones en Jalisco

2004

Inicio de operaciones en Quintana Roo

2006

CADU inicia proceso de institucionalización

2007

Constitución de Corpovael para consolidar todas las empresas del grupo

Primer Consejo de Administración con consejeros independientes

Adopción de Código de Mejores Prácticas Corporativas

CORPOVAEL S.A. de C.V.

2009

Inicia proceso de calificación corporativa

Calificación BBB- en 2010

2012

Primera emisión de Certificados Bursátiles por Ps.300 millones en la BMV con garantía NAFIN por el 48%

Calificación A+ en Fitch

2013

Inicia estructuración de vivienda en Guanajuato y Estado de México

2014

Segunda emisión de Certificados Bursátiles por Ps.300 millones con garantía de la SFH por el 50%

Calificación A+ Fitch

Premio a una de las Mejores Empresas Mexicanas

2015

Tercera emisión de Certificados Bursátiles por Ps.400 millones

Calificación A- Fitch y HR

Por segundo año consecutivo obtiene el reconocimiento de Las Mejores Empresas Mexicanas

OPI de acciones en BMV y el MILA por 1,675 mdp

2016

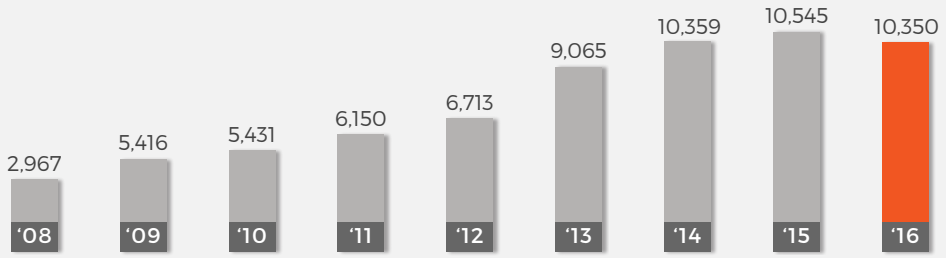
Escrituración Vivienda Media en Cancún y Valle de México con precio promedio de venta de Ps.1.8 millones

Actualmente, CADU tiene presencia en Quintana Roo, Jalisco, Aguascalientes y el Valle de México. A nivel nacional, CADU se encuentra dentro de los principales desarrolladores que venden más viviendas a través del INFONAVIT

Más de 15 años con el compromiso de desarrollar vivienda digna y de la más alta calidad para las familias mexicanas, generando confianza y crecimiento para la empresa.

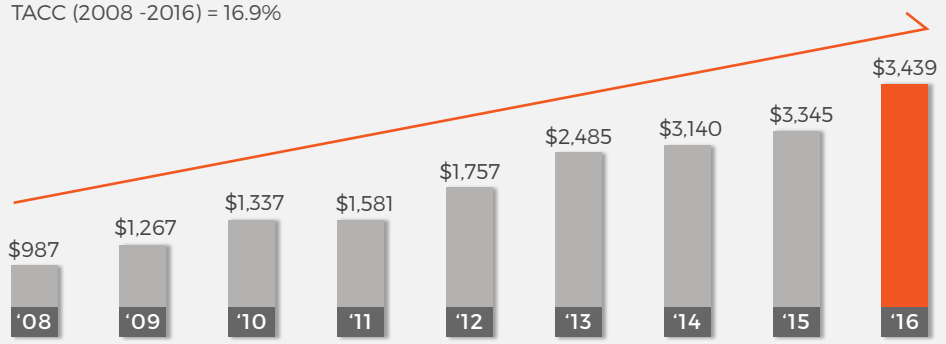
EVOLUCIÓN DE VIVIENDAS ESCRITURADAS

Decrecimiento en Unidades de 1.8%
y Crecimiento en Ingresos por Vivienda de 2.8%



INGRESOS ANUALES POR VENTA DE VIVIENDA (MDP)

TACC (2008 -2016) = 16.9%



PRECIO PROMEDIO VIVIENDA (MILES DE PESOS)

Fuente: Informe Anual 2016

Durante 2016 el precio promedio por venta de vivienda incrementó 4.7% vs. 2015 debido a la mayor participación de vivienda media en nuestra mezcla de ventas, beneficiando a los ingresos derivados de esta actividad, los cuales alcanzaron los Ps.3,439 millones.

PS. 4,022 MILLONES

Ingresos totales

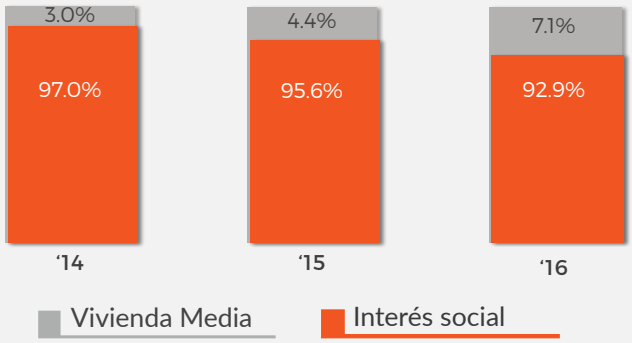
1.2.3. Productos.

Durante 2016 la Compañía ofreció en el mercado los siguientes productos:

PRODUCTOS	PRECIO DE VENTA	PRECIOS PROMEDIO (Miles de pesos)
Vivienda de interés Social	Hasta Ps.500,000	Ps. 313
Vivienda media	Entre Ps.500,001 y Ps.2,500,000	Ps. 1,809
Vivienda media residencial	Superior a Ps.2,500,000	Los primeros desarrollos de este tipo de vivienda se esperan estén listos para venta en 2017

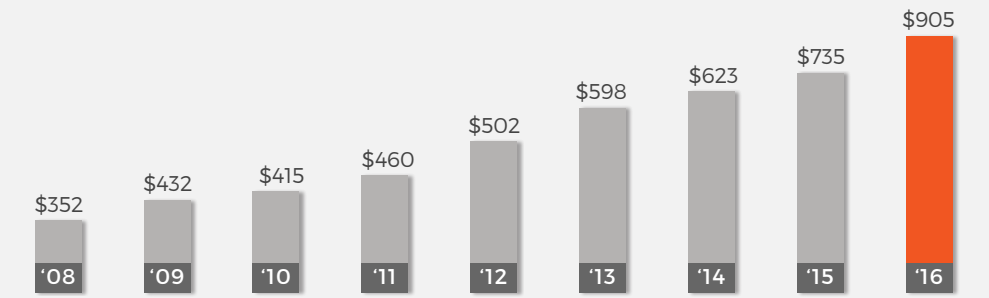
En seguimiento a la mejora paulatina en la mezcla de nuestros productos en pro de disminuir la dependencia de los subsidios, el segmento de vivienda media ha incrementado su participación en los ingresos por vivienda tal como se muestra a continuación:

INGRESOS DE VIVIENDA POR SEGMENTO



En 2016 obtuvimos un margen EBITDA de 22.5%

EBITDA (MDP)



Ciclo de capital del trabajo

2016	2015	Variación
575 días	504 días	71 días

1.2.4. Estrategias de Negocio

En 2016 la Compañía incrementó sus inversiones en terrenos para el segmento de vivienda media-residencial con recursos de la OPI, especialmente en el Valle de México, e inició la escrituración de vivienda media en Cancún.

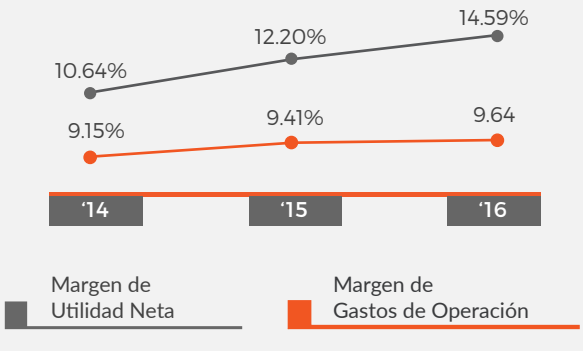
Para 2017 la compañía se centrará en tres aspectos fundamentales: (i) consolidarse en sus desarrollos de interés social en Quintana Roo, (ii) incrementar el desarrollo de vivienda media y residencial en Quintana Roo y Valle de México, y (iii) el fortalecimiento institucional.

CADU cuenta con un modelo de negocios basado en:

- **INTEGRACIÓN**
- **CONTROL**
- **FLEXIBILIDAD**
- **RENTABILIDAD**

1.2.5. Operación Eficiente

EFICIENCIA OPERATIVA QUE GENERA VALOR



CADU ha vendido más de 75,000 viviendas en 30 desarrollos en 5 estados del país.

1.2.6. Información Financiera Seleccionada.

La información financiera de la Emisora incluida en las diversas secciones de este Informe anual deriva de sus estados financieros auditados.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones emitidas y efectivas a la fecha de los mismos.

A continuación se presenta un resumen de la información financiera más relevante de la Compañía.

INFORMACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADOS	Ejercicios terminados el 31 de diciembre (millones de pesos) 2014	2015	2016
Ingresos por Venta de Vivienda	3,140	3,345	3,439
Otros Ingresos	50	178	582
Total de Ingresos	3,189	3,523	4,022
Costo de Ventas	2,399	2,575	2,872
Utilidad Bruta	790	948	1,150
Gastos de Venta y Administración	292	331	388
Utilidad en Operación	498	617	762
Utilidad Antes de Impuestos	480	583	771
Utilidad Neta	339	430	587
EBITDA	623	735	905

INFORMACIÓN DEL BALANCE	Ejercicios terminados el 31 de diciembre (millones de pesos) 2014	2015	2016
Efectivo y equivalentes	282	1,233	594
Fondo de Reserva en Efectivo “CADU 15”	0	71	136
Clientes	67	189	422
Inventarios	2,824	3,645	4,529
Otros Activos	176	371	655
Total Activos	3,350	5,510	6,336
Créditos Bancarios	1,070	921	1,440
Créditos Bursátiles	442	688	543
Cuentas por Pagar Proveedores	79	93	94
Proveedores de Terrenos	87	88	148
Impuestos diferidos a la utilidad	359	411	502
Otros Pasivos	25	83	106
Total Pasivo	2,062	2,285	2,833
Total Capital Contable	1,288	3,225	3,521

INFORMACIÓN OPERATIVA	Ejercicios terminados el 31 de diciembre (millones de pesos)		
	2014	2015	2016
Viviendas Vendidas	10,359	10,545	10,350
Ingresos por Venta de Viviendas (millones)	3,140	3,345	3,439
Precio Promedio por Vivienda (pesos)	303,084	317,257	332,300

RAZONES FINANCIERAS	Ejercicios terminados el 31 de diciembre (millones de pesos)		
	2014	2015	2016
Margen Bruto	24.78%	26.92%	28.58%
Margen de Gastos Operación	9.15%	9.41%	9.64%
Margen de Operación	15.63%	17.51%	18.94%
Margen de Utilidad antes de impuestos	15.04%	16.54%	19.17%
Margen de Utilidad Neta	10.64%	12.20%	14.59%
Margen EBITDA	19.54%	20.87%	22.50%
Días de Cartera	8	19	38
Días de Inventario (En proceso + Reserva Territorial)	424	510	568
Días de Proveedores	25	25	30
Ciclo de Capital de Trabajo	407	504	575
Deuda Neta (millones de pesos)	1,230	304	1,252
Intereses Pagados (millones de pesos)	145	140	156
Flujo Libre de Efectivo de la Firma (millones de pesos)	-124	-423	-549
Pasivo Total / Capital Contable	1.60	0.71	0.80
Cobertura Intereses (EBITDA / Intereses Pagados) 12m	4.29	5.26	5.82
Deuda Total / EBITDA 12 m	2.43	2.19	2.19
Deuda Neta / EBITDA 12m	1.97	0.41	1.38

RENTABILIDAD	Ejercicios terminados el 31 de diciembre (millones de pesos)		
	2014	2015	2016
Utilidad Neta	339	430	587
Capital Contable	1,288	3,225	3,521
Acciones en Circulación (mda) (*)	114	346	346
UPA (pesos)	2.98	1.24	1.70
Valor en Libros por Acción (pesos)	11.31	9.32	10.17
Rendimiento Anual por Acción	26.34%	13.33%	16.66%
Dividendos Decretados	100	100	228
Dividendo por Acción	0.88	0.88	0.66

(*) Nota: El número de acciones se incrementó en diciembre de 2015 a 346 mdp derivado de la OPI

2. PROYECTOS DE CADU DURANTE EL 2016

2.1. Interés Social

VILLAS DEL CARMEN

Precio Promedio por Vivienda:	$434,313
Ubicación:	Playa del Carmen / Q. Roo
Tipo:	Interés Social

CHAC-MOOL

Precio Promedio por Vivienda:	$419,260
Ubicación:	Cancún / Q. Roo
Tipo:	Interés Social

PESCADORES PLUS

Precio Promedio por Vivienda:	$414,113
Ubicación:	Playa del Carmen / Q. Roo
Tipo:	Interés Social

VILLAS DEL MAR PLUS

Precio Promedio por Vivienda:	$355,095
Ubicación:	Cancún / Q. Roo
Tipo:	Interés Social

VILLAS DEL SOL (DUPLEX)

Precio Promedio por Vivienda:	$323,874
Ubicación:	Playa del Carmen / Q. Roo
Tipo:	Interés Social

LAS TROJES

Precio Promedio por Vivienda:	$318,265
Ubicación:	Guadalajara (T.Z.) / Jalisco
Tipo:	Interés Social

PASEOS DEL MAR

Precio Promedio por Vivienda:	$284,569
Ubicación:	Cancún / Q. Roo
Tipo:	Interés Social

OTROS

Precio Promedio por Vivienda:	$274,616
Ubicación:	Jalisco / Ags. / Q. Roo
Tipo:	Interés Social

2.2. Vivienda Media

ASTORIA

Precio Promedio por Vivienda:	$1,802,058
Ubicación:	Cancún / Q. Roo
Tipo:	Vivienda Media

PROYECTOS DEL VALLE DE MÉXICO

Precio Promedio por Vivienda:	$1,939,125
Ubicación:	Valle de México
Tipo:	Vivienda Media

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Corpovael, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias ("la Entidad") que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y el estado consolidado de resultado integral, el estado consolidado de cambios en el capital contable y el estado consolidado de flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el "Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores" ("Código de Ética del IESBA"), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada, para nuestra opinión.

Asuntos Clave de Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, fueron los más significativos en nuestra auditoría sobre los estados financieros consolidados del periodo terminado el 31 de diciembre de 2016. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos.

Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

Reconocimiento de ingresos

Descripción del asunto clave de auditoría

Como se revela en la Nota 3b) de los estados financieros consolidados, la Entidad reconoce sus ingresos hasta el momento en el cual se han transferido los riesgos y beneficios al comprador, esto de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, lo cual comúnmente ocurre en el momento de la escrituración de las viviendas; un criterio diferente a lo anterior o no soportado con la documentación correspondiente puede tener un efecto material en el estado de resultados consolidado de la Entidad.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Evaluamos la política contable en el reconocimiento de ingresos y que esta se encuentra apegada a las Normas Internacionales de Información Financiera. Probamos la eficacia del control interno del proceso de reconocimiento de ingresos. Realizamos revisiones analíticas sobre este proceso; también evaluamos la existencia e integridad de los ingresos registrados, basados, entre otras cosas, en la inspección de las escrituras notariadas, así como la conciliación de los ingresos escriturados y los registros contables. Diseñamos procedimientos de corte de ingresos para asegurarnos que se reconocieran en el periodo contable correcto. Por último, obtuvimos confirmaciones de los notarios públicos, respecto de las escrituras formalizadas en el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016.

Finalmente, evaluamos la razonabilidad de las revelaciones incluidas en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Valuación del inventario inmobiliario

Descripción del asunto clave de auditoría

Como se revela en la nota 7 de los estados financieros consolidados, el monto total de los inventarios inmobiliarios en cantidad de $4,528,733 miles, representan el 71% del total del activo consolidado de la Entidad, por lo que atendiendo a su materialidad enfocamos nuestra auditoría en esta área en particular para cerciorarnos de su apropiada valuación.

Cómo nuestra auditoría abordó el asunto

Realizamos procedimientos de revisión del control interno del proceso de inventarios. Al cierre del año, inspeccionamos una muestra de los inventarios de terrenos, materiales, obra en proceso y obra terminada, principalmente en los proyectos de Cancún, Playa del Carmen y Ciudad de México, localidades en las cuales se concentra preponderantemente sus operaciones, lo anterior para validar la existencia de los mismos y la adecuada valuación del avance de obra. Revisamos los márgenes utilidad de los proyectos realizados durante el año y al cierre del año, así como la valuación de los inventarios de terrenos, mismos que se encuentran a costo de adquisición.

Finalmente, evaluamos la razonabilidad de las revelaciones incluidas en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Otra información contenida en el informe anual 2016 de la Entidad.

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y el informe anual presentado a los accionistas, pero no incluye los estados financieros consolidados, ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella, y al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV y el informe anual presentado a los accionistas, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Entidad y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

• Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

• Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

• Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

• Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material,

se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de continuar como negocio en marcha.

• Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

• Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la Entidad en relación, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, incluyendo los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

Mancera, S.C.
Integrante de
Ernst & Young Global

C.P.C. David Echeverria Alonso

Cancún, Quintana Roo
10 de abril de 2017

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(En miles de pesos)

Activo	Notas	Al 31 de Diciembre de 2016	2015
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$ 593,776	$ 1,233,234
Cuentas y documentos por cobrar, neto	6	857,432	406,260
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	17	110,806	60,704
Inventarios inmobiliarios	7	2,905,484	2,128,147
Total del activo circulante		4,467,498	3,828,345
Activo a largo plazo:			
Efectivo restringido	5	136,250	71,250
Inventarios inmobiliarios	7	1,623,249	1,517,053
Inmuebles, maquinaria y equipo, neto	8	53,212	53,767
Otros activos		55,730	39,087
Total del activo a largo plazo		$ 1,868,441	$ 1,681,157
Total del activo		6,335,939	5,509,502
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Certificado bursátil	9	$ 226,503	$ 148,468
Préstamos de instituciones financieras y porción circulante de la deuda a largo plazo	10	294,304	170,474
Cuentas por pagar a proveedores		94,384	93,082
Acreedores por adquisición de terrenos		148,457	88,407
Otros impuestos por pagar y pasivos acumulados		11,329	10,512
Depósitos para viviendas		52,118	35,374
Impuesto sobre la renta por pagar		24,570	37,476
Total del pasivo circulante	13	851,665	583,793
Pasivo a largo plazo:			
Certificado bursátil		316,070	539,514
Deuda a largo plazo	9	1,145,481	750,140
Impuesto a la utilidad diferido	10	502,167	411,134
Total del pasivo a largo plazo	13	1,963,718	1,700,788
Total del pasivo		2,815,383	2,284,581
Capital contable:			
Capital social		171,011	173,018
Prima en suscripción de acciones	12	1,481,528	1,542,330
Utilidades retenidas		1,780,745	1,426,541
Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias		64,263	64,263
Participación controladora		3,497,547	3,206,152
Participación no controladora		23,009	18,769
Total del capital contable		3,520,556	3,224,921
Total del pasivo y capital contable		$ 6,335,939	$ 5,509,502

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(En miles de pesos)

	Notas	Por los años terminados el 31 de diciembre de:	
		2016	2015
Ingresos	14	$ 4,021,668	$ 3,523,021
Costo de ventas	14, 15	(2,872,121)	(2,574,697)
Utilidad bruta		1,149,547	948,324
Gastos de venta y administración	15	(387,887)	(331,262)
Utilidad de operación		761,660	617,062
Gasto por intereses	16	(22,128)	(43,773)
Ingreso por intereses		31,305	9,598
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		770,837	582,887
Impuestos a la utilidad	13	(184,250)	(152,858)
Utilidad neta e integral consolidada		$ 586,587	$ 430,029
Utilidad neta e integral atribuible a:		$ 581,361	$ 428,012
Participación controladora		5,226	2,017
Participación no controladora		$ 586,587	$ 430,029
Utilidad por acción		$ 1.70	$ 2.10

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

(En miles de pesos)

Por los Años Terminados el 31 de diciembre de 2016 Y 2015

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Superávit por intercambio de acciones de subsidiarias	Participación no controladora	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2014	$ 113,847	-	$ 1,097,508	$ 64,263	$ 12,411	$ 1,288,029
Dividendos decretados (Nota 12)	-	-	(98,979)	-	(1,021)	(100,000)
Aumento de capital (Nota 12)	12,650	-	-	-	-	12,650
Participación no controladora por aumento de capital social en subsidiarias	-	-	-	-	5,362	5,362
Oferta pública inicial (Nota 12)	46,521	1,627,898	-	-	-	1,674,419
Gastos de la oferta pública inicial (Nota 12)	-	(85,568)	-	-	-	(85,568)
Utilidad Integral	-	-	428,012	-	2,017	430,029
Saldos al 31 de diciembre de 2015	173,018	1,542,330	1,426,541	64,263	18,769	3,224,921
Dividendos decretados (Nota 12)	-	-	(227,157)	-	(986)	(228,143)
Fondo de Reserva (Nota 12)	(2,007)	(54,908)	-	-	-	(56,915)
Gastos de la oferta pública inicial (Nota 12)	-	(5,894)	-	-	-	(5,894)
Utilidad Integral	-	-	581,361	-	5,226	586,587
Saldos al 31 de diciembre de 2016	$ 171,011	$ 1,481,528	$ 1,780,745	$ 64,263	$ 23,009	$ 3,520,556

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(En miles de pesos)

	Notas	Al 31 de Diciembre de 2016	2015
Actividades de operación			
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		$ 770,837	$ 582,887
Ajustes por:			
Depreciación	8	12,607	12,823
Pérdida en baja o venta de maquinaria y equipo		-	785
Gastos por emisión de certificado bursátil		-	5,155
Ingresos por intereses		(31,305)	(9,598)
Gasto por intereses	16	22,128	43,773
Costo de financiamiento capitalizado reconocido dentro del costo de ventas inmobiliarias	16	130,648	105,589
		904,915	741,414
Cambios en el capital de trabajo:			
Cuentas y documentos para cobrar, neto		(451,172)	(254,412)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(50,102)	(37,435)
Inventarios inmobiliarios		(883,533)	(830,705)
Otros activos		(16,643)	(22,939)
Cuentas por pagar a proveedores		1,302	14,462
Acreedores por adquisición de terrenos		37,922	1,891
Otros impuestos por pagar y pasivos acumulados		817	8,797
Depósitos para viviendas		16,744	32,134
Intereses cobrados		31,305	9,598
Impuestos a la utilidad pagados		(72,079)	(84,171)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(480,524)	(421,366)
Actividades de Inversión			
Adquisición de Acciones		(56,915)	-
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	8	(12,052)	(1,392)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(68,967)	(1,392)
Actividades de financiamiento			
Aumentos de capital	12	-	64,524
Recursos netos obtenidos en la oferta pública inicial	12	-	1,627,907
Gastos de la oferta pública inicial		(5,894)	(99,115)
Efectivo recibido por emisión de certificado bursátil	9	-	400,000
Pagos realizados por emisión de certificado bursátil		(150,000)	(150,000)
Costos de transacción relacionados con emisión de certificado bursátil	9	(4,591)	(9,170)
Obtención de préstamos de instituciones financieras		2,504,510	2,288,847
Pagos de préstamos de instituciones financieras		(1,985,339)	(2,438,231)
Intereses pagados	16	(155,510)	(139,688)
Dividendos pagados	12	(228,143)	(100,000)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento		(24,967)	1,445,074
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(574,458)	1,022,316
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo		1,304,484	282,168
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo (incluye efectivo restringido por $136,250 y $71,250, en 2016 y 2015 respectivamente)	5	$ 730,026	$ 1,304,484

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORPOVAEL, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre de 2015 y 2014

1. Información general

Corpovael, S.A.B de C.V. y Subsidiarias (la "Entidad") se dedican al diseño, construcción, promoción y venta de viviendas de interés social, media y residencial. Las principales actividades de la Entidad para cada desarrollo inmobiliario incluyen (i) la compra del terreno (ii) la obtención de los permisos y licencias necesarios, (iii) la creación de infraestructura requerida para cada desarrollo inmobiliario, ya sea en terrenos propios o de terceros, (iv) el diseño, construcción y comercialización de los desarrollos inmobiliarios, y (v) la asistencia a los compradores para que obtengan sus créditos hipotecarios.

La Entidad desarrolla y vende vivienda principalmente del segmento económico bajo, por lo tanto, su cartera de clientes está concentrada en hipotecas otorgadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

En Asamblea General Ordinaria con fecha 18 de noviembre de 2015, el Consejo de Administración y sus accionistas autorizan la adopción de la modalidad de Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S.A.B. de C.V.), y como consecuencia reformar integralmente los estatutos sociales de la Entidad, así como definir la estructura de administración de la Entidad como Sociedad Anónima Bursátil, quedando el nombre de la Entidad como Corpovael, S.A.B. de C.V.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Entidad sólo tiene empleados que realizan la prestación de servicios de dirección y el resto de los servicios administrativos y de personal estrictamente especializados, le son prestados por terceros.

Corpovael, S.A. de C.V., se constituyó el 9 de julio de 2007, con domicilio en Av. Las Américas No. 708 interior 301, Col. Las Américas, C.P. 20230, Aguascalientes, Aguascalientes, y la dirección de sus oficinas corporativas es Av. Bonampak esq. Nichupté, Consorcio Vivendi Américas, SM. 08, Lt. 04, Mz. 01, 1er piso, C.P. 77500, Cancún, Quintana Roo.

Eventos Importantes

a) Durante el ejercicio 2016 la Entidad ha realizado importantes inversiones de reserva territorial para la construcción de vivienda de interés social y para vivienda media y residencial. Con la compra de reserva enfocada a nuevos segmentos, se espera una reducción en la dependencia de subsidios y un crecimiento en los márgenes de rentabilidad. Dicha reserva territorial ha sido adquirida en el Valle de México y Cancún, Quintana Roo, principalmente con los recursos obtenidos en la oferta pública de acciones realizada en el mes de diciembre de 2015.

b) Con fecha 2 de mayo de 2016 la calificadora Fitch Ratings ratificó las siguientes calificaciones de Corpovael, S.A.B de C.V.:

-Calificación en escala nacional de largo plazo en BBB+(mex);
-Certificados Bursátiles (CBs) CADU14 parcialmente garantizado (50% SHF) en A+(mex); -CBs CADU15 parcialmente garantizados (activos de la compañía) en A-(mex);

La Perspectiva de Calificación es Estable. Las calificaciones de Corpovael reflejan la posición relevante que mantiene en el mercado de viviendas de interés social en el país, específicamente en el sur (Quintana Roo) donde cuenta con una posición de liderazgo.

c) Con fecha 4 de marzo de 2016, HR Ratings ratificó a la Entidad la calificación de HR BBB+ modificando la Perspectiva de Estable a Positiva. La ratificación de la calificación y la Perspectiva se basan en la mejora observada en los resultados con relación a las proyecciones, y la oferta pública de acciones que la Entidad planea utilizar para la compra de reserva territorial para vivienda de interés social y para vivienda media y residencial. Con la compra de reserva enfocada a nuevos segmentos, se espera una reducción en la dependencia de subsidios y un crecimiento en los márgenes por una mayor rentabilidad. Asimismo se consideró la salida a tiempo de plazas poco rentables, lo cual mejoró los niveles de margen EBITDA para 2015. Asimismo la Emisión con clave de pizarra CADU 15 se basa en la garantía para fuente adicional de pago de las obligaciones financieras de la emisión así como la reserva de intereses. Para que se concrete la acción de calificación la Entidad deberá alcanzar o superar los niveles esperados en el escenario base y el destino de las inversiones.

d) Con fecha 4 de marzo de 2016 HR Ratings ratificó la calificación de HR A- y modificó la Perspectiva de Estable a Positiva para la emisión con clave de pizarra CADU 15. La ratificación y la Perspectiva de la emisión con clave de pizarra CADU 15 (la Emisión) se basan en la calificación corporativa de Corpovael, ratificada el 4 de marzo de 2016 en HR BBB+ con Perspectiva Positiva así como en la garantía para fuente adicional de pago de las obligaciones financieras de la emisión así como la reserva de intereses.

e) El 4 de diciembre de 2015, la Entidad realizó una Oferta Pública Inicial de Acciones (OPI) mixta en la Bolsa Mexicana de Valores y en el Mercado Integrado Latinoamericano (MILA) por el cual se obtuvieron recursos por $1,674,419. Estos recursos han sido utilizados para el plan de crecimiento de la Entidad.

f) El 21 de abril de 2015, la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU15 por $400,000. El pago del principal se efectuará mediante treinta amortizaciones mensuales de $13,333, la primera amortización se realizara el 27 de julio de 2017, y la última se realizará el 27 de diciembre de 2019. Para garantizar esta emisión se estructuró una garantía fiduciaria sobre "Remanente de efectivo resultante de la venta de vivienda"

g) Con fecha 5 de marzo de 2015, HR Ratings asignó a la Entidad la calificación de largo plazo HR BBB+ con perspectiva estable, así como el 23 de marzo de 2015, asignó la calificación de HR A- con perspectiva estable a la emisión de certificados bursátiles con clave de pizarra CADU15. El 25 de mayo de 2015, Fitch Ratings, ratificó las calificaciones de la Entidad, en BBB+ (MEX) en la calificación en escala nacional de largo plazo, en A+ (MEX) a la emisión de certificados bursátiles CADU14, con garantía parcial de 50% de Sociedad Hipotecaria Federal y en A- (MEX) en la emisión de certificados bursátiles CADU15 con garantía parcial por medio de efectivo y activos, con perspectiva estable.

h) El 1 de julio de 2014, la Entidad emitió un certificado bursátil de clave CADU14 por un monto de $300,000. El certificado será liquidado mediante dos amortizaciones, la primera con vencimiento en el mes de julio de 2016 y la segunda con vencimiento en el mes de julio de 2017. Para garantizar esta emisión se firmó un contrato de garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, así mismo se constituyó un fideicomiso donde la Entidad aportó terrenos para garantizar el pago del contrato.

i) En junio de 2015 Fitch México, S.A. de C.V, ratificó la calificación A+(mex) a la emisión de certificados bursátiles con clave CADU14. Asimismo, en noviembre de 2014 Moody's de Mexico, S.A. de C.V., afirmó las calificaciones de la Entidad como emisor "B1 " con perspectiva "Estable" y en relación con la emisión de certificados bursátiles "A3.mx". El 24 de junio de 2015, Moody´s de México asignó la calificación de BA3 en escala global y A3.Mx en escala nacional a la emisión de certificados bursátiles con clave CADU14.

j) En el ejercicio de 2016 y 2015, el 100% de la reserva territorial de

la Entidad ha sido registrada ante el Registro Único de Vivienda (RUV) de acuerdo con los lineamientos aplicables y los correspondientes a la Cámara Nacional de la Vivienda (CANADEVI).

k) Como se observa en la Nota 18, las ventas de la Entidad en Quintana Roo en 2016 y 2015, representaron 81% y 80%, respectivamente, mientras que las ventas en otros estados de la República Mexicana, en esos mismos periodos representaron 19% y 20%, respectivamente.

2. Políticas contables significativas

a) Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internaciones de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) "International Accounting Standards Board."

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos y todos los valores están redondeados a miles de pesos ($000), salvo que se indique lo contrario.

Bases de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por algunas cuentas de los estados financieros, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante:

Costo histórico — El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

Valor razonable — El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagarla por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la IAS2 o el valor en uso de la IAS36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3, con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

• Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos.

• Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente.

• Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

Valor presente — Algunos activos financieros se registran al valor presente descontado de las entradas de flujos futuros de efectivo que se espera generen dichos activos en el curso normal de los negocios. Los pasivos financieros se registran al valor presente descontado de las salidas de flujos futuros de efectivo que se espera sean requeridos para dichos pasivos en el curso normal de los negocios.

Costo amortizado — El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero es el importe por el cual se mide el activo financiero o pasivo financiero a su valor inicial menos la amortización de los pagos realizados, usando el método de interés efectivo, de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el valor de reembolso, y menos cualquier reducción (directamente o mediante una provisión) por deterioro o incobrabilidad.

b) Normas e interpretaciones nuevas y modificadas

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRS nuevas y modificadas emitidas por el IASB, las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Entidad no ha aplicado anticipadamente ninguna norma, interpretación o modificación que haya sido emitida pero que no sea efectiva todavía.

Aunque las nuevas normas y modificaciones aplicadas por primera vez en 2016 no han tenido un impacto material en los estados financieros consolidados de la Entidad, se describe a continuación la naturaleza y el impacto de cada nueva norma o modificación:

Modificaciones a la NIIF 11: Contabilización de las adquisiciones de participaciones en acuerdos conjuntos

Las modificaciones a la NIIF 11 requieren que un operador conjunto contabilice la adquisición de una participación en un acuerdo conjunto, que constituye un negocio, aplicando los principios relevantes de la NIIF 3 para la contabilización de las combinaciones de negocios. Las modificaciones también aclaran que las participaciones que se mantenían anteriormente en un acuerdo conjunto no se revalorizan en la adquisición de participaciones adicionales mientras se mantenga el control conjunto. Adicionalmente, se ha añadido una excepción al alcance de estas modificaciones para que no se apliquen cuando las partes que comparten el control conjunto estén bajo el control común de una sociedad dominante última.

Las modificaciones se aplican tanto a las adquisiciones iniciales de participaciones en un acuerdo conjunto como a las adquisiciones de participaciones adicionales en la misma operación conjunta y se aplican de forma prospectiva. Estas modificaciones no han tenido impacto en la Entidad, ya que no ha habido ninguna participación adquirida en un acuerdo conjunto durante el ejercicio.

Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de amortización

Las modificaciones aclaran el principio de la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo y de la NIC 38 Activos Intangibles de que los ingresos reflejan un patrón de obtención de beneficios económicos originados por la explotación de un negocio (del cual forma parte el activo), más que los beneficios económicos que se consumen por el uso del activo. Por tanto, no se puede amortizar la Propiedad, Planta y Equipo utilizando un método de amortización basado en los ingresos y sólo puede utilizarse en muy limitadas circunstancias para amortizar los activos intangibles.
Las modificaciones se aplican de forma prospectiva y no han tenido impacto en la Entidad, dado que no se ha utilizado un método de amortización basado en los ingresos.

Modificaciones a la NIC 27: Método de la participación en los estados financieros separados

Las modificaciones permiten a las entidades utilizar el método de puesta en equivalencia para contabilizar las subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya hayan aplicado las NIIF y elijan cambiar al método de puesta en equivalencia, tienen que aplicar este cambio retroactivamente. Estas modificaciones no tienen impacto en los estados financieros

consolidados de la Entidad.

Mejoras anuales de las NIIF – Ciclo 2011-2014

Estas mejoras incluyen:

NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Los activos (o grupos de activos) son generalmente enajenados a través de su venta o su distribución a los propietarios. Las modificaciones aclaran que no se considera un nuevo plan de enajenación cuando una entidad decide vender un activo (o un grupo enajenable) que estaba previamente clasificado como mantenido para distribuir a los propietarios, o al revés, cuando decide distribuir a los propietarios un activo que estaba previamente clasificado como mantenido para la venta. Por tanto, no se interrumpe la aplicación de los requerimientos de la NIIF 5. La modificación se aplica prospectivamente. Esta modificación no es relevante, ya que no se tiene activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas.

NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar

(i) Contratos de prestación de servicios

La modificación aclara que un contrato de servicios que incluye una retribución puede constituir implicación continuada en el activo financiero transferido. Una entidad debe evaluar la naturaleza de la remuneración y el acuerdo, considerando la normativa incluida en la NIIF 7 respecto a la implicación continuada, para determinar los desgloses a realizar. La evaluación de si los contratos de servicio constituyen implicación continuada debe hacerse con carácter retroactivo. Sin embargo, no es necesario incluir la información comparativa del ejercicio anterior.

(ii) Aplicabilidad a los estados financieros intermedios condensados de las modificaciones a la NIIF 7

La modificación aclara que los desgloses sobre la compensación de activos y pasivos financieros no se requieren en los estados financieros intermedios condensados, a no ser que dichos desgloses supongan una actualización significativa de la información incluida en los últimos estados financieros anuales. La modificación se aplica retroactivamente. Estas modificaciones no han tenido impacto en la Entidad.

NIC 19 Beneficios a los Empleados

La modificación aclara que, para calcular la tasa de descuento de los planes de retribuciones a los empleados, hay que utilizar los tipos de los bonos de sociedades de alta calidad que operen en mercados profundos de los países que utilicen la misma moneda que la entidad que tiene la obligación, en lugar de los correspondientes al país en el que está ubicada la sociedad. Si no hay un mercado profundo para los bonos de sociedades de alta calidad con esa divisa, se utilizarán los tipos de los bonos emitidos por las administraciones públicas. La modificación se aplica prospectivamente. Esta modificación no impactó en la política contable establecida por la Entidad debido a que sólo tiene empleados que realizan la prestación de servicios de dirección y el resto de los servicios administrativos y de personal estrictamente especializado, le son prestados por terceros.

NIC 34 Información Financiera Intermedia

La modificación aclara que los desgloses requeridos en la información financiera intermedia pueden incluirse tanto en los estados financieros intermedios como incluyendo en los estados financieros intermedios una referencia cruzada a la información financiera intermedia donde se encuentre dicha información (por ejemplo, en el informe de gestión). Esa información incluida en la información financiera intermedia debe estar disponible para los usuarios en las mismas condiciones que los estados financieros intermedios y al mismo tiempo. Esta modificación se aplica retroactivamente. Estas modificaciones no han tenido impacto en la Entidad.

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa sobre información a revelar

Las modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros aclaran, en lugar de cambiar de manera significativa, los requisitos de la NIC 1. Las modificaciones aclaran:

- Los requisitos de materialidad de la NIC 1
- Que las partidas específicas del estado de resultados, del estado de otro resultado global y
del estado de situación financiera se pueden desagregar
- Que las entidades tienen flexibilidad respecto al orden en que se presentan las notas de los
estados financieros
- Que la participación en otro resultado global de asociadas y negocios conjuntos que se
contabilicen utilizando el método de la participación se debe presentar de forma agregada en una sola línea, y clasificadas entre aquellas partidas que serán o no serán posteriormente reclasificados al estado de resultados.

Por otra parte, las modificaciones aclaran los requisitos que se aplican cuando se presentan subtotales adicionales en el estado de situación financiera y en los estados de resultados y otro resultado global. Estas modificaciones no han tenido impacto en la Entidad.

Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Entidades de inversión - Aplicación de la excepción de consolidación

Las modificaciones abordan cuestiones que han surgido al aplicar la excepción existente en la NIIF 10 Estados financieros consolidados para las entidades de inversión. Las modificaciones a la NIIF 10 aclaran que la excepción de presentar estados financieros consolidados se aplica a una entidad matriz que sea una filial de una entidad de inversión, cuando la entidad de inversión valore todas sus filiales al valor razonable.

Por otra parte, las modificaciones a la NIIF 10 aclaran que sólo se consolidan las filiales de una entidad de inversión que no sean una entidad de inversión y que proporcionen servicios de apoyo a la entidad de inversión. Todas las demás filiales de una entidad de inversión se valoran al valor razonable. Las modificaciones de la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos permiten al inversor, que aplica el método de la participación, mantener la valoración al valor razonable aplicada por la entidad de inversión asociada o negocio conjunto a sus participaciones en filiales.

Estas modificaciones se aplican retroactivamente y no tienen ningún impacto en la Entidad, ya que la Entidad no aplica la excepción de consolidación.

c) IFRS nuevas y modificadas emitidas pero no vigentes

La Entidad no ha aplicado las siguientes normas e interpretaciones emitidas, que todavía no entran en vigor, a la fecha de emisión de los estados financieros de la Entidad que se describen a continuación. La intención de la Entidad es adoptar estas normas, si son aplicables, cuando entren en vigor.

NUEVAS NORMAS		FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de enero de 2019

IFRS 9, Instrumentos financieros

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requisitos de clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiendo la aplicación anticipada. La transición a la NIIF 9 difiere según los requisitos y es parcialmente retrospectiva y parcialmente prospectiva.

La Entidad está en proceso de evaluar el impacto generado por la mencionada norma.

IFRS 15, Ingresos procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15, Ingresos de contratos con clientes, fue originalmente emitida en mayo de 2014 y sustituye a la NIC 17 "Ingresos" y es efectiva para información anual para periodos que inician a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su adopción anticipada. Bajo esta norma, el reconocimiento de ingresos está basado en control, ya sea lo largo del tiempo o en un punto en el tiempo. La Entidad no planea adoptar esta norma anticipadamente. Sin embargo, ha determinado que la adopción de esta norma se contabilizará prospectivamente, tal como lo permiten las disposiciones transitorias correspondientes que implican efecto acumulativo mostrado como un ajuste a utilidades retenidas a la fecha de aplicación.

La norma también presenta un único modelo integral para la contabilización de ingresos procedentes de contratos con clientes y sustituye a la guía de reconocimiento de ingresos más reciente, incluyendo la orientación específica de la industria. Dicho modelo integral introduce un enfoque de cinco pasos para el reconocimiento de ingresos: 1) identificación del contrato; 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato; 3) determinar el precio de la transacción; 4) asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato; 5) reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño. Además, una entidad debe revelar información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros comprender la naturaleza, importe, medida del tiempo e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo derivados de contratos con los clientes.

La Entidad está en proceso de evaluar el impacto generado por la mencionada norma.

IFRS 16 Arrendamientos

En enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 16, Arrendamientos. Este nuevo estándar agrupo la mayoría de los arrendamientos en balance para los arrendatarios bajo un solo modelo, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La contabilidad del arrendador, sin embargo, permanece en parte sin cambios la distinción entre arrendamientos operativos y financieros se conserva. La NIIF 16 es efectiva para los periodos que inician a partir del 1 de enero de 2019, con la opción de adopción anticipada si también se ha aplicado la NIIF 15 'Ingresos de los contratos con clientes'.

La Entidad está en proceso de evaluar el impacto generado por la mencionada norma.

d) Clasificación de costos y gastos

Los costos y gastos presentados en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica de la industria a la que pertenece la Entidad.

e) Estado de flujos de efectivo

La Entidad presenta el flujo de efectivo de actividades de operación utilizando el método indirecto, en el cual la utilidad o pérdida es ajustada por los efectos de transacciones que no requieren flujo de efectivo, cualquier diferimiento o acumulación de ingresos en efectivo pasados o futuros cobros y pagos, y partidas de ingresos o gastos asociados con la inversión o de financiamiento de flujos de efectivo. La Entidad clasifica el total de los intereses recibidos como actividades de operación y el total de los intereses devengados a cargo como actividades de financiamiento.

3. Resumen de las principales políticas contables

a) Bases de consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Controladora y sus sociedades subsidiarias al 31 de diciembre de 2016. Se obtiene control cuando la Entidad se encuentra expuesta, o tiene derechos, a los rendimientos variables derivados de su implicación en una subsidiaria y tiene la posibilidad de influir en dichos rendimientos a través del ejercicio de su poder sobre la subsidiaria. Concretamente, la Entidad controla una subsidiaria si, y solo si, la Entidad tiene:

• Poder sobre la subsidiaria (derechos existentes que le dan la facultad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria)

• Exposición, o derechos, a los rendimientos variables derivados de su involucración en la subsidiaria

• Puede influir en dichos rendimientos mediante el ejercicio de su poder sobre la subsidiaria

Generalmente, existe la presunción de que la mayoría de derechos de voto suponen el control. Para apoyar esta presunción y cuando la Entidad no dispone de la mayoría de los derechos de voto, o derechos similares, de la subsidiaria, la Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si tiene poder sobre la misma, lo cual incluye:

• Acuerdos contractuales con otros propietarios sobre los derechos de voto de la subsidiaria

• Derechos surgidos de otros acuerdos contractuales

• Derechos de voto potenciales la Entidad

La Entidad realiza una evaluación sobre si tiene o no tiene control sobre una subsidiaria si los hechos y circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los elementos que determinan control. La consolidación de una subsidiaria comienza en el momento en que la Entidad grupo obtiene control sobre la misma y finaliza cuando la Entidad pierde el control sobre la subsidiaria. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria que se ha adquirido o enajenado durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en la que la Entidad obtiene control o hasta la fecha en la que la Entidad pierde el control.

Los beneficios o pérdidas y cada uno de los componentes de otro resultado integral son atribuidos a los propietarios de las acciones de la Sociedad dominante del grupo y a los socios externos incluso si ello implica que los socios externos pasen a tener un saldo deudor. Cuando se considera necesario se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables de las mismas sean coincidentes con las aplicadas por la Entidad

Todos los activos, pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo derivados de transacciones entre sociedades del grupo se eliminan de forma íntegra en el proceso de consolidación.

Una variación en el porcentaje de participación en una subsidiaria, sin

pérdida del control, se registra como una transacción con instrumentos de capital.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, da de baja los activos relacionados, los pasivos relacionados, las participaciones no controladoras y los otros componentes del capital contable neto, registrando cualquier beneficio o pérdida en el resultado del ejercicio. Cualquier inversión que se mantenga en la antigua subsidiaria se reconocerá a valor razonable.

La participación accionaria de la Entidad en el capital social de sus subsidiarias se muestra a continuación:

ACTIVIDAD	ENTIDAD	2016	2015
Diseño, promoción y venta de viviendas de interés social y nivel medio	Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Tusal, S.A. de C.V.	99.95	99.95
	CADURMA, S.A. de C.V.	98.00	98.00
	Casas Duraderas del Centro, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	Casas Duraderas del Sur, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	CADUEM, S.A. de C.V.	95.00	95.00
	CADU Residencias, S.A. de C.V.	85.00	85.00
	Inmoccidente, S.A. de C.V.	99.99	-
	Vivendas de Subastas Restauradas S.A. de C.V.	99.99	-
Urbanización de todo tipo de desarrollos inmobiliarios, comerciales, industriales, así como de obra pública e interconexión con redes de distribución de servicios públicos como agua potable, drenaje, electrificación, entre otros.	Urbanizadora ASPA, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	Suministros Concretora, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	URBARIMA, S.A. de C.V.	98.00	98.00
	URVAEL, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	URBAMER, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	URBACDC, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	Villa Urbanizadora, S.A. de C.V.	95.00	95.00
	Subastas y licitaciones del Antiplano, S.A. B.b.	99.99	-
Construcción de todo tipo de bienes inmuebles, ya sea comerciales y habitacionales, de cualquier material:	Construcciones Punta Cancún, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	Edificaciones Riviera Maya, S.A. de C.V.	98.00	98.00
	Construcciones de Montejo, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	Inmobiliaria Especializada VAEL, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	Villa Edificadora, S.A. de C.V.	95.00	95.00
	Edificasas del Bajío, S.A. de C.V.	99.99	99.99
	Ecoviviendas Tapatías, S.A. de C.v:	99.99	-

Todas las subsidiarias están domiciliadas en México.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, las compañías subsidiarias decretaron dividendos por $228,143 y $100,000, de los cuales correspondieron $227,157 y $98,979 a la Entidad, respectivamente, que se eliminan en el proceso de consolidación, $986 y $1,021, respectivamente, corresponden a la participación no controladora.

b) Reconocimiento de ingresos

Ingresos por venta de inventarios inmobiliarios

Los ingresos son reconocidos una vez que se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

i) La Entidad ha transferido a los clientes los riesgos y beneficios derivados de la propiedad de los inventarios inmobiliarios.
ii) La Entidad no conserva la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los bienes vendidos.
iii) El importe de los ingresos puede medirse con fiabilidad.
iv) Es probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y
v) los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción puedan ser medidos confiablemente; lo cual, generalmente ocurre al momento en que se escritura la vivienda y/o terrenos.

El monto de los depósitos efectuados por los clientes con motivo del apartado de las viviendas, se reconocen en el pasivo.

Ingresos por servicios de urbanización y construcción

En los contratos de urbanización y construcción, la Entidad reconoce los ingresos a través de porciento de obra ejecutada por referencia a la etapa de terminación de conformidad con la NIC 11, “Contrato de construcción” identificando los ingresos en proporción a los costos incurridos, mediante la aprobación del avance de obra por parte de los clientes.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no pueda ser estimado confiablemente, los ingresos se reconocen en la medida en que sea

probable que los costos incurridos serán recuperables: Los costos del contrato se reconocen como gastos del periodo en que se incurren.

Cuando es probable que los costos totales del contrato superen el total de los ingresos del contrato, la pérdida estimada se reconoce inmediatamente en resultados.

Las cantidades recibidas antes que el trabajo haya sido ejecutado se incluyen en el estado consolidado de situación financiera, como un pasivo, como anticipos recibidos. Las cantidades facturadas por el trabajo realizado, pero aún no pagados por el cliente se incluye en el estado consolidado de situación financiera en otras cuentas por cobrar.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; es probable que los beneficios económicos fluyan 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 saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

c) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, para todos aquellos activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que son reconocidos como costos de adquisición del activo financiero. A la fecha del informe de los estados financieros consolidados, la Entidad solo contaba con activos financieros clasificados como cuentas y documentos por cobrar.

Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, se clasifican como cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar de la Entidad se derivan principalmente por venta de viviendas y siempre a plazos que no exceden de tres meses, por lo que se reconocen a su valor nominal.

La Entidad celebra ocasionalmente contratos de venta de terrenos a plazos mayores a un año. Estas cuentas por cobrar se valúan a 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 en que el reconocimiento de intereses sea poco importante.

Activos financieros valorados al costo amortizado

Para los activos financieros valorados al costo amortizado, primero se evalúa si individualmente existe deterioro de los activos financieros que son significativos individualmente, o colectivamente para los activos financieros que no son significativos individualmente. Si la Entidad determina que no hay evidencias objetivas de deterioro para los activos financieros evaluados individualmente, sean significativos o no, incluye dichos activos en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares y evalúa su deterioro colectivamente. Los activos cuyo deterioro se evalúa individualmente y para los que se reconoce o se continúa reconociendo una pérdida por deterioro, no se incluyen en las evaluaciones colectivas de deterioro.

El importe de cualquier pérdida por deterioro identificada se evalúa como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo estimados futuros (excluyendo las pérdidas esperadas futuras en las que todavía no se ha incurrido). El valor actual de los flujos de efectivo estimados futuros se descuenta al tipo de interés efectivo original del activo financiero.

El valor en libros de los activos se reduce mediante el uso de una cuenta correctora por deterioro y la pérdida se reconoce en el estado de resultados consolidados. Los ingresos por intereses (registrados como ingresos financieros en el estado de resultados) se continúan devengando para el valor en libros reducido, empleando el mismo tipo de interés que se utiliza para descontar los flujos de efectivo futuros en el cálculo del deterioro. Los préstamos y cuentas a cobrar, junto con su corrección, se dan de baja cuando no hay perspectivas realistas de futuros reembolsos y todas las garantías han sido ejecutadas o transferidas. Si en los ejercicios posteriores el importe de las pérdidas por deterioro estimadas se incrementa o reduce debido a un suceso ocurrido después de que se reconozca el deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se incrementa o reduce ajustando la cuenta de corrección por deterioro. Cualquier importe que se hubiera dado de baja y sea posteriormente recuperado se registra como menos gasto financiero en el estado de resultados consolidado.

Deterioro de activos financieros

La Entidad evalúa en cada fecha de cierre si hay alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Existe deterioro si uno o más acontecimientos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo tiene un impacto en los flujos de efectivo estimados futuros del activo financiero o del grupo de activos financieros, los cuales pueden ser estimados de manera fiable.

Las evidencias de deterioro pueden incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, demora en el pago o impago del principal o de sus intereses, la probabilidad de que entren en bancarrota u otra reorganización financiera y los datos observables indiquen que se ha producido una disminución apreciable de los flujos de efectivo futuros estimados, tales como retrasos en los pagos o cambios en las condiciones económicas correlacionadas con los impagos.

Baja de activos financieros

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando:

a) Expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.

b) Ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos sin dilución a un tercero bajo un acuerdo de transferencia; y la Entidad (1) ha transferido sustancialmente todos los riegos y beneficios del activo, o (2) no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del mismo.

Cuando la Entidad, ha transferido los derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos, evalúa si ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Entidad sigue reconociendo el activo transferido sobre la base de su implicación continuada en el mismo. En este caso, la Entidad también reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se valoran de acuerdo a un criterio que refleje los derechos y obligaciones que la Entidad ha retenido.

Cuando la implicación continuada se deba a una garantía sobre los activos transferidos, se valora al menor entre el valor contable original del activo y el importe máximo de la contraprestación que la Entidad

podría tener que pagar por la garantía.

En la baja de un activo financiero de la Entidad en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir se reconoce en resultados.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses conforme se devengan. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones en mesa de dinero.

A efectos del estado de flujos de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen las partidas descritas en el párrafo anterior.

e) Inventarios inmobiliarios y costo de ventas

El Inventario inmobiliario se valora al menor entre el costo de adquisición y el valor neto de realización. El inventario inmobiliario incluye todos los costos directos del terreno, materiales, desarrollo y costos de construcción, incluyendo costos de subcontratos y costos indirectos relacionados con el desarrollo de la construcción incurrida durante la etapa de desarrollo. La Entidad capitaliza los intereses 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 inmobiliarios es determinado y asignado a cada vivienda con base en los costos totales de cada proyecto.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en la actividad normal de la Entidad menos el costo estimado para la finalización del producto y el costo estimado de la comercialización.

La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante el inventario inmobiliario cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses. El activo cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo mayor a doce meses se clasifica en el activo no circulante.

f) Inmuebles, maquinaria y equipo

Los inmuebles, maquinaria y equipo se registran inicialmente al costo de adquisición. Posteriormente se presentan al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo (distintos a los terrenos) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisan al final de cada año, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

La ganancia o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de inmuebles, maquinaria y equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados.

La depreciación se calcula linealmente durante la vida útil estimada de los activos, tal como se muestra a continuación:

VIDA ÚTIL ESTIMADA	
Edificios	20 años
Mejora a Inmuebles arrendados	5 años
Maquinaria	10 años
Equipo de transporte	4 años
Mobiliario, herramientas y equipo	10 años
Equipo de cómputo	3.33 años

En cada cierre de ejercicio se revisan y ajustan prospectivamente, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y métodos de depreciación de los activos de inmuebles, maquinaria y equipo.

g) Costos por préstamos

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo cuya puesta en marcha o venta requiere necesariamente un periodo sustancial de tiempo son capitalizados como parte del costo del activo. El resto de los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en el que se incurren.

Los gastos financieros incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Entidad en relación con el financiamiento obtenido.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en resultados durante el periodo en que se incurren.
El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

h) Arrendamientos

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo a la fecha de inicio del arrendamiento. El contrato es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo o activos específicos y el acuerdo implica un derecho de uso del activo o activos, aunque dicho derecho no esté especificado explícitamente en el contrato.

Un arrendamiento se clasifica en la fecha de inicio como un arrendamiento financiero o arrendamiento operativo.

Un arrendamiento que transfiere a la Entidad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento por el valor razonable del activo arrendado o, si es inferior, por el valor actual de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento de forma que se logre una tasa de interés constante en el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros se registran en el estado de resultados.

Los activos arrendados se amortizan durante el periodo de vida útil del activo. Sin embargo, si no hay certeza razonable de que la Entidad obtendrá la propiedad al final del periodo de arrendamiento, el activo se amortiza durante el periodo más corto entre la vida útil del bien arrendado y el periodo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es cualquier acuerdo de arrendamiento distinto a un arrendamiento financiero. Los pagos por arrendamientos operativos se registran linealmente como gastos en el estado de resultados consolidados a lo largo del periodo del arrendamiento.

i) Deterioro del valor de los activos no financieros

El final de cada periodo, la Entidad revisa el valor en libros de sus activos no financieros a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el importe de la perdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para el cual se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El monto recuperable es el valor razonable menos los costos de venta o el valor de uso, el que sea mayor. Para calcular el valor de uso, los flujos de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuestos que refleja el valor actual del dinero en el mercado y los riesgos específicos del activo para el cual los flujos de efectivo estimados no han sido ajustados.

Si el monto recuperable determinado de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor al valor en libros, este último se reduce a su valor de recuperación. La perdida por deterioro es reconocida inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida posteriormente, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor recuperable estimado, siempre y cuando dicho valor no exceda el valor en libros que hubiera sido determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro en años anteriores. La reversión de una perdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

j) Pasivos financieros e instrumentos de capital

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y/o capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Instrumentos de capital

Un instrumento de capital consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen por los recursos recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. Ninguna ganancia o pérdida se reconoce en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de capital propio de la Entidad.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos o cuentas por pagar.
Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas por pagar se netean con los costos de transacción directamente atribuibles.
Los pasivos financieros consolidados de la Entidad incluyen las cuentas por pagar a proveedores, acreedores por adquisición de terrenos, pasivos acumulados, los préstamos y créditos.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para la Entidad. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valúan al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Las pérdidas y ganancias se reconocen en el estado de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costos que sean parte integral del método de tasa de interés efectiva. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el renglón de “Gastos financieros” del estado de resultados consolidados. Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo

original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados consolidados.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado consolidado de situación financiera si, y solamente si (i) existe actualmente un derecho legalmente exigible para compensar los montos reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y liquidar los pasivos en forma simultánea.

k) Impuestos a la utilidad

Impuestos a la utilidad del periodo

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

Impuestos a la utilidad diferidos

La Entidad determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos. Bajo este método, se determinan todas la diferencias que existen entre los valores contables y fiscales, a las cuales se les aplica la tasa del impuesto sobre la renta (ISR), vigente a la fecha del balance general, o bien, aquella tasa promulgada y establecida en las disposiciones fiscales a esa fecha y que estará vigente al momento en que se estima que los activos y pasivos por impuestos diferidos se recuperarán o liquidarán, respectivamente.
Los activos por impuestos a la utilidad diferidos se evalúan periódicamente creando, en su caso, una estimación sobre aquellos montos por los que no existe una alta probabilidad de recuperación.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales deducibles, deducciones pendientes de aplicar y bases imponibles negativas pendientes de compensar.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de cierre y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todos los activos por impuestos diferidos se puedan utilizar.

Los activos por impuestos diferidos no registrados se reevalúan en cada fecha de cierre y se reconocen en la medida en que sea probable que el beneficio fiscal futuro permita recuperar el activo por impuesto diferido.

Los impuestos por activos y pasivos diferidos son compensables si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos con los pasivos por impuesto corriente relacionados con la misma entidad y la misma autoridad fiscal.

l) Provisiones

Las provisiones se registran cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, para la que es probable que la Entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar dicha obligación y el importe de la obligación pueda estimarse con fiabilidad. Cuando la Entidad espera que parte o la totalidad de una provisión sea reembolsada, por ejemplo por un contrato de seguro, tal reembolso se reconoce como un activo separado, pero solo cuando sea prácticamente segura su recepción. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta neto del reembolso en el estado de resultados.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando un tipo de interés antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se descuenta, el aumento de la provisión debido al paso del tiempo se registra como un gasto financiero.

m) Clasificación circulante contra clasificación no circulante

La Entidad presenta activos y pasivos en el estado consolidado de posición financiera basados en la clasificación de activos circulantes y no circulantes. Un activo es circulante cuando: (i) se espera que sea realizado o destinado a ser vendido o consumido en el ciclo normal de la operación, (ii) se espera que sea realizado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) se trata de efectivo o equivalente de efectivo a menos que se trate de efectivo restringido para ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por al menos doce meses después del período de presentación del informe. Todos los demás activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se considera circulante cuando: (i) se espera que sea liquidado en el ciclo normal de operación, es destinado a ser liquidado dentro de los doce meses después del período de presentación del informe, o (iii) no existe un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos doce meses después del período de reporte. La Entidad clasifica todos los demás pasivos como no circulantes. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

n) Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las diferencias en tipo de cambio se registran en el estado consolidado de resultados. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no hay saldos ni transacciones en moneda extranjera.

4. Juicios contables críticos y supuestos clave para las estimaciones

La preparación de los estados financieros de la Entidad requiere que la administración realice juicios, estimaciones e hipótesis contables significativas que afectan a los importes reconocidos de ingresos, gastos, activos y pasivos, a las revelaciones correspondientes, y a las revelaciones de los pasivos contingentes.

Las incertidumbres sobre tales hipótesis y estimaciones pueden suponer que en ejercicios futuros se requiera algún ajuste significativo al valor en libros de los activos o pasivos afectados.

Juicios críticos al aplicar las políticas contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración ha realizado los siguientes juicios, que han tenido unos efectos más significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados:

Valor en libros de los inventarios inmobiliarios — Para valuar el valor en libros de los inventarios inmobiliarios, la Entidad realiza estimaciones de los precios de venta, de los costos y los márgenes de utilidad de los diferentes proyectos en desarrollo para efectos de determinar cualquier deterioro a dichos inventarios, y para asegurarse que los mismos se encuentren valuados al menor de costo o valor neto de realización. A la fecha de estos estados financieros consolidados la Entidad ha revisado estas estimaciones.

Estimación para cuentas de cobro dudoso — La administración de la Entidad aplica el juicio profesional a la fecha del estado de situación financiera para evaluar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar a clientes. La Entidad calcula una estimación basada en la antigüedad de las cuentas por cobrar y otras consideraciones para cuentas específicas.

Inventarios inmobiliarios clasificados en el activo circulante — La administración de la Entidad realiza proyecciones mediante las cuales

estima por cada desarrollo inmobiliario el tiempo que se requerirá para completar la construcción y venta de las viviendas y clasifica como activo circulante las construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios, los locales comerciales y los saldos de terrenos cuya construcción estima completar y vender dentro de un plazo de doce meses.

Recuperación de créditos fiscales — La Entidad tiene pérdidas fiscales por amortizar, por las cuales tiene que evaluar su recuperabilidad previo al reconocimiento de un activo por impuesto la utilidad diferido. Asimismo, ha tomado ciertas posiciones fiscales inciertas, por las cuales tiene que evaluar si registra un pasivo derivado de estas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las pérdidas fiscales pendientes de compensar en la medida en que sea probable que vaya a haber un beneficio fiscal contra el que puedan utilizarse tales pérdidas. La determinación del importe de los activos por impuestos diferidos que se pueden registrar requiere la realización de importantes juicios por parte de la Dirección, en base al plazo probable y al nivel de los beneficios fiscales futuros, junto con las estrategias de planificación fiscal futuras.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

(Miles de pesos)	2016	2015
Activos circulante		
Efectivo	$ 137,943	$ 78,513
Equivalente de efectivo	455,833	1,154,721
	$ 593,776	$ 1,233,234
Activo no circulante		
Efectivo restringido [1]	$ 136,250	$ 71,250

[1] El saldo al 31 de diciembre de 2016, corresponde a un contrato de fideicomiso irrevocable de garantía celebrado el 7 de abril de 2015 entre Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., Inmobiliaria Tusal, S.A. de C.V., Cadurma, S.A. de C.V. y Casas Duraderas del Sur, S.A. de C.V., como fideicomitentes y Banco Actinver, S.A., como fiduciario para garantizar el pago del principal e intereses ordinarios a los tenedores del certificado bursátil CADU15, el cual se aumentó en $65,000 en 2016 conforme a lo establecido en los lineamientos del fideicomiso de garantía.

6. Cuentas y documentos por cobrar

(Miles de pesos)	2016	2015
Clientes por venta de viviendas y terrenos	$ 403,622	$ 163,599
Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Quintana Roo (CAPA)	15,000	25,346
Impuesto al valor agregado	29,434	13,167
Impuesto sobre la renta	43,468	30,415
Anticipo para la compra de terrenos	52,010	69,099
Anticipos por servicios de construcción	88,876	54,435
Deudores diversos	141,437	-
Otras	86,019	52,633
	859,866	408,694
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(2,434)	(2,434)
Porción circulante	$ 857,432	$ 406,260

Las cuentas por cobrar de la Entidad se derivan principalmente de la venta de viviendas, terrenos y anticipos, y siempre son de corto plazo. La Entidad celebra ocasionalmente contratos de venta de terrenos a plazos mayores a un año, los cuales, por su poca materialidad en relación al saldo total de las cuentas por cobrar, se valúan en el estado consolidado de situación financiera al costo histórico, menos cualquier deterioro.

La cuenta por cobrar a CAPA corresponde a estimaciones de obra aprobadas pendientes de cobro, relacionadas con diferentes obras en proceso de infraestructura en los desarrollos en los que construye la Entidad.

7. Inventarios inmobiliarios

(Miles de pesos)	2016	2015
Construcciones en proceso de desarrollos inmobiliarios	$ 2,788,707	$ 2,653,726
Terrenos	1,545,411	867,324
Locales y áreas comerciales	194,615	124,150
	4,528,733	3,645,200
Porción a largo plazo	$ 1,623,249	$ 1,517,053
Porción circulante	2,905,484	2,128,147
Total inventario inmobiliario	$ 4,528,733	$ 3,645,200

La Entidad adquirió reserva territorial durante 2016 y 2015, por $864,232 y $446,734, respectivamente, pagadera usualmente en un término de 10 meses. Para la determinación del costo de adquisición de estos inventarios la Entidad considera que existe un elemento de financiamiento, por lo que la diferencia entre el precio de compra bajo términos normales de crédito y el precio pagado se considera un gasto por interés y se registra como tal durante el plazo de financiamiento.

Algunos de los inventarios inmobiliarios de la Entidad garantizan el certificado bursátil y los préstamos bancarios que se describen en las Notas 9 y 10, respectivamente.

8. Inmuebles, maquinaria y equipo

(Miles de pesos)	2016	2015
Mejoras a inmuebles arrendados	$ 837	$ 895
Edificios	19,306	17,044
Maquinaria y equipo	5,897	5,456
Equipo de transporte	2,448	4,039
Mobiliario, herramientas y equipo	16,781	17,373
Equipo de cómputo	7,943	8,960
	$ 53,212	$ 53,767

La conciliación entre los valores en libros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

a) Conciliación de inmuebles, maquinaria y equipo por el ejercicio 2016:

	Al 31 de diciembre de 2015	Adiciones	Desinversiones	Al 31 de diciembre de 2016
Inversión:				
Mejoras a inmuebles arrendados	$ 1,023	$ -	$ -	$ 1,023
Edificio	22,297	7,698	-	29,995
Maquinaria y equipo	9,840	1,358	-	11,198
Equipo de transporte	20,440	1,740	-	22,180
Mobiliario, herramientas y equipo	23,449	318	31	23,736
Equipo de cómputo	18,378	938	727	18,589
	95,427	12,052	758	106,721
Depreciación acumulada:				
Mejoras a inmuebles arrendados	128	58	-	186
Edificios	5,253	5,436	-	10,689
Maquinaria y equipo	4,384	917	-	5,301
Equipo de transporte	16,401	3,331	-	19,732
Mobiliario, herramientas y equipo	6,076	910	31	6,955
Equipo de cómputo	9,418	1,955	727	10,646
	41,660	12,607	758	53,509
Total	$ 53,767	$ (555)	$	$ 53,212

b) Conciliación de inmuebles, maquinaria y equipo por el ejercicio 2015:

	Al 31 de diciembre de 2014	Adiciones	Desinversiones	Al 31 de diciembre de 2015
Inversión:	$	$	$	$
Mejoras a ainmuebles arrendados	1,023	-	-	1,023
Edificio	22,297	-	-	22,297
Maquinaria y equipo	9,818	22	-	9,840
Equipo de transporte	20,998	273	831	20,440
Mobiliario, herramientas y equipo	23,253	663	467	23,449
Equipo e cómputo	18,019	434	75	18,378
	95,408	1,392	1,373	95,427
Depreciación acumulada:				
Mejoras a inmuebles arrendados	88	40	-	128
Edificios	35	5,218	-	5,253
Maquinaria y equipo	3,436	948	-	4,384
Equipo de transporte	13,195	3,494	288	16,401
Mobiliario, herramientas y equipo	5,208	988	120	6,076
Equipo de Cómputo	7,463	2,135	180	9,418
	29,425	12,823	588	41,660
Total	$ 65,983	$ 11,431	$ 785	$ 53,767

9. Certificado bursátil

Con fecha 28 de marzo de 2012, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó el programa de colocación de certificados bursátiles número 3387- 4.15 - 2015- 001, hasta por $1,000,000, con un plazo de 5 años para efectuar las emisiones.

a) El 17 de julio de 2014, la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU14, por un monto de $300,000, con cupón de pago de intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.5 puntos porcentuales. El pago del principal se realizará mediante dos amortizaciones, la primera por el 50% de la emisión con vencimiento el 14 de julio de 2016 y la segunda por el 50% restante el 13 de julio de 2017. Por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de $7,879, los cuales se incluyen en el total del préstamo. Con fecha 14 de julio de 2016 la Entidad realizó la primera amortización en cantidad de $150,000.

b) El 21 de abril de 2015, la Entidad emitió un certificado bursátil, bajo la clave CADU15, por un monto de $400,000, con cupón de pago de intereses a la tasa TIIE a 28 días más 2.9 puntos porcentuales. El pago del principal se efectuará mediante treinta amortizaciones mensuales de $13,333, la primera amortización se realizará el 27 de julio de 2017, y la última se realizará el 27 de diciembre de 2019; por esta emisión se incurrieron en gastos de emisión por un monto de $9,170, los cuales se incluyen en el total del préstamo. Los recursos obtenidos fueron destinados al financiamiento de nuevos proyectos, adquisición de terrenos y la sustitución de pasivos bancarios. El saldo por certificados bursátiles al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

(Miles de pesos)		2016		2015
Certificados bursátiles	$	542,573	$	687,982
Porción a largo plazo		316,070		539,514
Porción a corto plazo	$	226,503	$	148,468

Los vencimientos de este pasivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes.

(Miles de pesos)		2016		2015
2016	$	-	$	148,468
2017		226,503		223,444
2018		158,035		158,035
2019		158,035		158,035
	$	542,573	$	687,982

c) Por la emisión de certificados bursátiles efectuada el 17 de julio de 2014, bajo la clave CADU14, se contrató una garantía de pago oportuno con Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Institución de Banca de Desarrollo (SHF), que cubre el 50% del saldo insoluto de la emisión, con un costo de 1.0% anual aplicado sobre el saldo insoluto de dicha emisión, el cual será pagadero mensualmente. Este contrato se encuentra soportado mediante la constitución de un fideicomiso en el cual se aportaron terrenos con un aforo de 1 a 1.14.

d) Para garantizar la emisión de certificados bursátiles CADU15 se estructuró una garantía fiduciaria sobre "Remanente de efectivo resultante de la venta de vivienda". El fideicomiso inicia con una garantía equivalente a $52,039, el cual se compone de una aportación inicial de efectivo al fondo de reserva de $25,000 más un inmueble aportado al fideicomiso con un valor de $25,039.

La emisión de los certificados bursátiles establecen una serie de requisitos y obligaciones que deben observarse relativos básicamente a mantener ciertos índices financieros, los cuales han sido cumplidos.

10. Préstamos de instituciones financieras

La Entidad ha celebrado contratos de préstamo con varias instituciones financieras, los cuales se integran como sigue:

2016					
INSTITUCIÓN BANCARIA	LÍMITE DE CRÉDITO	SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	TASA TIIE 28+	VENCIMIENTO	TIPO DE CRÉDITO
BBVA Bancomer, S.A.	$ 314,223	$ 275,932	3.5 puntos	Julio 2018	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	84,000	84,000	3.5 puntos	Agosto 2018	Reserva Territorial
BBVA Bancomer, S.A.	77,268	77,268	3.5 puntos	Enero 2017	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	70,000	50,000	(*)	Junio 2017	Factoraje
BBVA Bancomer, S.A.	69,720	14,499	3.5 puntos	Diciembre 2018	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	49,150	24,368	3.5 puntos	Junio 2018	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	47,500	47,500	3.5 puntos	Agosto 2018	Reserva Territorial
BBVA Bancomer, S.A.	22,324	12,849	3.5 puntos	Mayo 2018	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	16,995	8,896	3.5 puntos	Septiembre 2018	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	15,000	2,457	4.0 puntos	Agosto 2017	Línea revolvente
BBVA Bancomer, S.A.	10,100	404	4.0 puntos	Marzo 2018	Arrendamiento
BBVA Bancomer, S.A.	6,401	8,964	3.5 puntos	Noviembre 2018	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	331,783	1,112	3.18 puntos	Marzo 2018	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	306,280	35,464	2.98 puntos	Abril 2019	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	281,349	178,035	1.33 puntos	Agosto 2018	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	227,147	165,817	0.94 puntos	Septiembre 2018	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	213,671	3,103	0.76 puntos	Abril 2019	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	205,998	1,112	3.18 puntos	Diciembre 2017	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	177,300	17,730	2.98 puntos	Noviembre 2019	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	172,279	59,351	3.6 puntos	Diciembre 2017	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	141,755	121,604	2.98 puntos	Junio 2019	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	128,554	248	3.6 puntos	Mayo 2017	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	79,256	27,031	3.6 puntos	Noviembre 2018	Puente
Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.	75,198	42,690	3.6 puntos	Septiembre 2018	Puente
Grupo Financiero Santander Serfin	170,031	1,218	3.5 puntos	Abril 2018	Revolvente
Grupo Financiero Santander Serfin	87,900	78,133	3.5 puntos	Agosto 2019	Capital de trabajo
Banco Monex, S.A.	100,000	100,000	3.4 puntos	Octubre 2018	Reserva Territorial
Total		$ 1,439,785			

(1) La tasa de interés en este crédito es fija y se calcula al 7.21% anual.

2015					
INSTITUCIÓN BANCARIA	LÍMITE DE CRÉDITO	SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	TASA TIIE 28+	VENCIMIENTO	TIPO DE CRÉDITO
BBVA Bancomer, S.A.	$ 237,070	$ 77,992	3.5 puntos	Junio 2016	Puente
BBVA Bancomer, S.A.	328,987	8,482	3.5 puntos	Diciembre 2016	Pre-puente
BBVA Bancomer, S.A.	70,000	50,000	(*)	Noviembre 2016	Capital de Trabajo
BBVA Bancomer, S.A.	141,141	76,164	3.5 puntos	Mayo 2017	Capital de Trabajo
BBVA Bancomer, S.A.	201,018	90,530	3.5 puntos	Junio 2017	Capital de Trabajo
Grupo Financiero Santander Serfin	34,000	34,000	3.75 puntos	Enero 2016	Capital de Trabajo
Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C.	277,875	17,969	0.94 puntos	Junio 2017	Puente
Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C.	248,235	17,043	3.18 puntos	Octubre 2017	Puente
Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C.	172,279	31,010	3.60 puntos	Diciembre 2017	Puente
Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C.	128,554	67,972	3.60 puntos	Mayo 2017	Puente
Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C.	331,783	77,064	3.18 puntos	Marzo 2018	Puente
Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C.	205,998	147,892	3.18 puntos	Diciembre 2017	Puente
Sociedad Hipotecaria Nacional, S.N.C.	419,290	224,498	3.30 puntos	Junio 2018	Puente
Total		$ 920,614			

(*) La tasa de interés en este crédito es fija y se calcula al 7.21%anual.

(Miles de pesos)	2016	2015
Créditos Bancarios a Corto Plazo	$ 294,304	$ 170,474
Créditos Bancarios a Largo Plazo	1,145,481	750,140
Total de créditos bancarios	$ 1,439,785	$ 920,614

Los vencimientos de estos pasivos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integran como sigue:

(Miles de pesos)	2016	2015
2016	$ -	$ 170,474
2017	294,304	448,580
2018	948,046	301,560
2019	197,435	-
	$ 1,439,785	$ 920,614

Los contratos de préstamos establecen una serie de requisitos y obligaciones que deben observarse relativos básicamente a reducciones de capital, estructura accionaria, mantener ciertos índices financieros, etc., los cuales fueron cumplidos por la Entidad.

11. Instrumentos financieros

a) Administración del riesgo de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que tendrá la capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estrategia general de la Entidad no ha sido modificada en comparación con 2015 y consiste en mantener una estructura de capital sana, vigilando de forma constante los niveles de apalancamiento y monitoreando el cumplimiento de las obligaciones que establecen limitaciones financieras contractuales relacionadas principalmente con la emisión del certificado bursátil, las cuales son:

- Razón de cobertura de intereses consolidada por los doce meses anteriores mayor de 2 a 1.
- Deuda con costo financiero consolidada a UAFIDA consolidada menor de 3 a 1.
- Pasivos bancarios y/o bursátiles actuales no mayores al equivalente a 2 veces del total de capital contable.
- Los ingresos por ventas totales en el momento del cálculo presenten una disminución igual o mayor al 30.00% comparado con el importe de los ingresos por ventas totales de los UDM.
- La razón de pasivo total entre capital contable sea mayor a 3.0 veces.
- La razón de deuda neta entre EBITDA de los UDM, sea mayor a 3.5 veces.
- La razón de cobertura de intereses a EBITDA de los UDM entre intereses pagados de los UDM sea menor a 2.0 veces.

La Entidad no está sujeta a requerimiento alguno impuesto externamente, para la administración de su capital.

b) Categoría de los instrumentos financieros

(Miles de pesos)	2016	2015
Activos financieros:		
Efectivo restringido	$ 136,250	$ 71,250
Efectivo y equivalente de efectivo	593,776	1,233,234
Préstamos y cuentas por cobrar	968,238	466,964
	$ 1,698,264	$ 1,771,448
Pasivos financieros:		
Costo amortizado	$ 2,277,317	$ 1,825,459

c) Objetivos de la administración del riesgo financiero

Las actividades que realiza la Entidad la exponen, además de los riesgos propios de la operación del negocio, al riesgo de mercado (que incluye riesgo cambiario, riesgo en las tasas de interés a valor razonable y riesgo en los precios), y al riesgo de crédito, de liquidez y de la tasa de interés del flujo de efectivo. Muchos de estos riesgos dependen de las variables del entorno, sin embargo, con el objeto de minimizar los efectos negativos que en su caso se pudieran generar, la Entidad mantiene una política centralizada en cuanto al manejo de la tesorería y la contratación de créditos, estableciendo índices o razones financieras, como las de apalancamiento o liquidez, conservadoras, limitando inversiones y privilegiando la generación de flujo libre de efectivo.

Las determinaciones generales para estos efectos las dicta trimestralmente el Consejo de Administración de acuerdo con las condiciones del entorno.

Para el caso concreto de los riesgos relacionados con la variación en las tasas de interés, la Entidad no utiliza instrumentos financieros derivados con propósitos que pudieran ser considerados de negociación o especulación, únicamente y solo en algunos casos, la Entidad en años anteriores contrató instrumentos financieros derivados de cobertura con la finalidad de mantener fija la tasa de interés de determinados créditos. Actualmente la Entidad no tiene contratado ningún tipo de derivado.

En el caso de los insumos, alzas en el costo de materiales de construcción, entre ellos, acero, concreto, mano de obra, entre otros, pueden afectar los resultados de los proyectos y por ende, la Entidad con el fin de minimizar este impacto, tiene como estrategia el fijar el precio de los principales insumos con los proveedores mediante contratos de obra a precio alzado.

d) Riesgo de mercado

Las actividades que realiza la Entidad y los tipos de activos y pasivos financieros que posee, la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés. Como se describe en el inciso anterior, la Entidad en años anteriores ha contratado instrumentos financieros derivados cuyo propósito es mitigar el efecto de los cambios en dichas tasas, actualmente la Entidad no tiene contratado ningún tipo de derivado.

e) Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en tasas de interés debido a que su deuda está principalmente contratada a tasas de interés variables. Este riesgo ha sido manejado en ejercicios anteriores por la Entidad mediante el uso de contratos swaps y collar de tasa de interés. Las actividades de cobertura se evalúan regularmente para que se alineen con las tasas de interés y el apetito de riesgo definido, asegurando que se apliquen las estrategias de cobertura más eficientes, en su caso. La exposición de la Entidad a las tasas de interés de sus pasivos financieros se detalla en el inciso de administración del riesgo financiero de esta nota. Actualmente la Entidad no tiene contratado ningún tipo de derivado.

Análisis de sensibilidad para las tasas de interés

Para los pasivos a tasa variable, se prepara un análisis suponiendo que el importe del pasivo vigente al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo vigente para todo el año. Al momento de informar internamente al personal clave de la administración sobre el riesgo en las tasas de interés, se utiliza un aumento o disminución de 50 puntos, el cual representa la evaluación de la administración sobre el posible cambio razonable en las tasas de interés. Si la tasa TIIE, que es la tasa de referencia en la deuda de la Entidad, aumenta o disminuye 50 puntos base y todas las otras variables permanecieran constantes, la utilidad neta se disminuiría o incrementaría por $8,975 y $8,043, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 la Entidad no cuenta con instrumentos financieros derivados.

g) Administración del riesgo de crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por los valores en libros en el estado de posición financiera. El riesgo principal de la Entidad es generado por sus clientes. Este riesgo surge principalmente por la insolvencia de clientes, que les impida el pago de la diferencia entre el precio de venta de las viviendas y los créditos otorgados por los institutos de vivienda; sin embargo, se mantiene una cartera de clientes con un nivel de endeudamiento acotado en cada uno de ellos y además se realizan estudios individuales sobre su capacidad de endeudamiento. La cartera que se posee no se concentra en un sólo cliente en particular.

Prácticamente todo el financiamiento para la vivienda de interés social en Mexico ha sido otorgado por el INFONAVIT y por fondos para la vivienda promovidos por el Gobierno, como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE). La Entidad depende de la disponibilidad del financiamiento hipotecario que otorgan los proveedores de créditos hipotecarios para efectuar la mayoría de sus ventas. La exposición de la Entidad por riesgo de crédito de sus contrapartes es continuamente monitoreada.

h) Administración del riesgo de liquidez

El Consejo de Administración, con el apoyo de la Dirección General Adjunta de Planeación y Finanzas, tiene la responsabilidad de la administración del riesgo de liquidez, y ha establecido un marco apropiado para la administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, y los requerimientos de liquidez. La Entidad administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas de efectivo adecuadas, disponibilidad de recursos de instituciones financieras mediante créditos, vigilancia continua de los flujos de efectivo reales y proyectados, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Los principales requerimientos de efectivo de la Entidad son para el financiamiento del desarrollo y construcción de viviendas y para la compra de terrenos, para satisfacerlos, la Entidad ha recurrido al financiamiento a través de créditos simples con garantía hipotecaria constituida sobre los terrenos, obra y viviendas de los desarrollos financiados con estos créditos, así como el certificado bursátil con garantía bursátil descrito en la Nota 9.

Tabla de riesgo de liquidez

Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual de la Entidad para sus pasivos financieros con periodos de pago acordados. Las tablas han sido diseñadas con base en la fecha más próxima en la cual la Entidad deberá hacer pagos. Las tablas incluyen tanto los flujos de efectivo de intereses como de capital. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo sobre el que se informa.

Los intereses presentados en la tabla, están calculados hasta la fecha de vencimiento del contrato aun cuando la Entidad paga algunos créditos de manera anticipada derivado del adecuado manejo de los flujos de efectivo.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016						
INSTITUCIÓN BANCARIA	**1 AÑO**	**2 AÑOS**	**3 AÑOS**	**4 AÑOS**	**5 AÑOS O MÁS**	**TOTAL**
Sin intereses	$ 242,841	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 242,841
Instrumentos con tasa de interes variable:						
Principal	520,806	1,106,083	355,469	-	-	1,982,358
Intereses por devengar	138,765	102,309	35,547	-	-	276,621
	659,571	1,208,392	391,016	-	-	2,258,979
Total	$ 902,412	$ 1,208,392	$ 391,016	$ -	$ -	$ 2,501,820

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015						
INSTITUCIÓN BANCARIA	**1 AÑO**	**2 AÑOS**	**3 AÑOS**	**4 AÑOS**	**5 AÑOS O MÁS**	**TOTAL**
Sin intereses	$ 181,489	$ -	$ -	$ -	$ -	$ 181,489
Instrumentos con tasa de interes variable:	318,942	672,024	459,595	158,035	-	1,608,596
Principal	95,396	89,056	51,831	14,648	-	250,931
Intereses por devengar	414,338	761,080	511,426	172,683	-	1,859,527
Total	$ 595,827	$ 761,080	$ 511,426	$ 172,683	$ -	$ 2,041,016

Los importes incluidos anteriormente para los instrumentos a tasa de interés variable están sujetos a cambio si los cambios en las tasas de interés variable difieren de los estimados de tasas.

La Entidad tiene acceso a líneas de crédito y emisiones adicionales de certificadas bursátiles como se describe a continuación:

(Miles de pesos)	**2016**	**2015**
Líneas de crédito disponibles	$ 1,439,785	$ 920,614
Importe utilizado	2,485,215	3,264,386
Importe no utilizado	$ 3,925,000	$ 4,185,000
Certificado bursátil	550,000	700,000
Vigente	$ 550,000	$ 700,000

12. Capital contable

a) El capital social emitido al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se integra como sigue:

	2016		2015	
	NÚMERO DE ACCIONES	IMPORTE	NÚMERO DE ACCIONES	IMPORTE
Capital fijo				
Serie A	342,022,974	$ 171,011	346,036,496	173,018
Total	342,022,974	$ 171,011	346,036,496	173,018

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está integrado por acciones ordinarias nominativas sin valor nominal.

En Asamblea General Ordinaria de accionistas del 28 de abril de 2016 se aprobó la cancelación de 17,421,880 acciones de la Sociedad, las cuales se emitieron para cubrir la sobreasignación y no fueron asignadas en la oferta pública inicial de acciones.

En Asamblea General Ordinaria de accionistas del 28 de abril de 2016 se aprobó destinar hasta la cantidad de $100,000 para la constitución de un fondo de reserva que será utilizado para la adquisición de acciones de la sociedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley del Mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 2016 el monto acumulado utilizado en recompra de acciones asciende a $56,915, del cual $2,007 corresponden a capital social y $54,908 a la prima en suscripción de acciones, equivalentes a 4,013,522 acciones.

En Asamblea General Ordinaria de accionistas del 21 de octubre de 2015 se aprobó el aumento de capital variable en la cantidad de $12,650, el cual estaría representado por 12,649,664 acciones ordinarias, nominativas de la serie “B” con expresión de valor nominal.

En Asamblea General Extraordinaria de accionistas del 9 de noviembre de 2015 se aprobó la reclasificación de las acciones representativas del capital social, quedando únicamente acciones clasificadas de la serie “A” y eliminar el valor nominal de las mismas, así mismo, se aprobó llevar a cabo la división (split) de la totalidad de las acciones representativas del capital social a razón de 2x1 sin necesidad de efectuar un aumento del capital social.

El 4 de diciembre de 2015, la Entidad realizó una Oferta Pública Inicial de Acciones (OPI) mixta en la Bolsa Mexicana de Valores y en el Mercado Integrado Latinoamericano (MILA) en la cantidad de $1,674,419, el cual estuvo representado por 93,043,236 acciones a un valor por acción de $18 pesos, estos recursos serán utilizados para el plan de crecimiento de la Entidad. Como resultado de la oferta pública inicial se incurrieron en gastos por la colocación en la cantidad de $85,568 en 2015 y $5,894 en 2016, mismos que se encuentran registrados como una disminución a la Prima en suscripción de acciones, dentro del estado consolidado de cambios en el capital contable.

En Asambleas Generales Ordinarias de accionistas se aprobó el pago de dividendos como sigue:

FECHA	IMPORTE
28 de abril de 2016	$ 228,143
	$ 228,143
22 de junio de 2015	$ 100,00
	$ 100,00

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la reserva legal es de $34,602, y $23,261, respectivamente, la cual se encuentra incluida dentro de las utilidades retenidas.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos. A partir del ejercicio 2014, por los dividendos que se distribuyan a los accionistas y que provengan de las utilidades retenidas fiscales generadas del ejercicio 2014 y posteriores, se deberá retener un ISR adicional por el 10% con cargo a los accionistas que reciban el dividendo.

Los saldos de las cuentas fiscales de la Entidad al 31 de diciembre, son:

(Miles de pesos)	2016	2015
Cuenta de capital de aportación	$ 1,896,383	$ 1,834,735
Cuenta de utilidad fiscal neta	766,748	765,647

Utilidad por acción

Las utilidades básicas por acción ("UPA") son calculadas dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la controladora por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el año.

La UPA diluida es calculada dividendo el monto de la utilidad del año atribuible a los accionistas (después de ajustar por los intereses de las participaciones preferentes convertibles) entre el promedio del número de acciones ordinarias en circulación durante el año más el promedio del número de acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias.

La siguiente tabla muestra los cálculos de las utilidades por acción básica y diluida por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

(Miles de pesos)	2016	2015
Utilidad neta del periodo atribuible a los tenedores del capital de la controladora	$ 581,361	$ 428,012
Promedio del número de acciones en circulación	344,473,176	241,770,702
Utilidad por acción	$ 1.70	$ 2.10

Impuesto Sobre la Renta (ISR)

a) Para el ejercicio fiscal 2016 y 2015, conforme a la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) la tasa corporativa del ISR es del 30%.

La LISR, establece criterios y límites para la aplicación de algunas deducciones, como son: la deducción de pagos que a su vez sean ingresos exentos para los trabajadores, las aportaciones para la creación o incrementos de reservas a fondos de pensiones, las aportaciones al Instituto Mexicano del Seguro Social a cargo del trabajador que sean pagadas por el patrón; así como la posible no deducibilidad de pagos efectuados a partes relacionadas en caso de no cumplirse con ciertos requisitos.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Entidad determinó utilidades fiscales consolidadas de $310,727 y $436,443, respectivamente, a las cuales les correspondieron un impuesto de $93,218 y $130,933, en cada año respectivamente.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, el ISR en el estado de resultados es de $101,178 debido a la aplicación del saldo a favor del ejercicio 2014 por $29,755.

b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el impuesto a la utilidad cargado a resultados se integra como sigue:

(Miles de pesos)	2016	2015
Impuesto a la utilidad causado	$ 93,218	$ 101,178
Impuesto a la utilidad diferido	91,032	51,680
Total de impuesto a la utilidad	$ 184,250	$ 152,858

Los impuestos diferidos que se muestran en el estado de situación financiera consolidado se integran por:

(Miles de pesos)	2016	2015
Impuesto sobre la renta		
Activos por impuestos diferidos:		
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	$ 18,813	$ 28,822
Personas físicas y sociedades civiles no pagadas al cierre del ejercicio	172	1,212
Otros activos por impuesto sobre la renta diferidos	100	435
	19,085	30,469
Pasivos por impuestos diferidos:		
Inventarios inmobiliarios	251,543	153,832
Ingresos no acumulables por avances de obra pendientes de aprobación	80,601	85,841
Pagos anticipados	158,323	159,071
Gastos por emisión de deuda	2,228	3,606
Gastos por oferta pública inicial	27,438	25,670
Otros	1,119	13,583
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido	521,252	441,603
Impuesto diferido pasivo, neto	$ 502,167	$ 411,134

A continuación se presenta una conciliación entre la tasa del impuesto establecida por la ley y la tasa efectiva del ISR reconocida contablemente por la Entidad:

	2016	2015
	%	%
Tasa legal	30	30
Más efecto de diferencias permanentes, principalmente gastos no deducibles	(6)	(4)
Tasa efectiva	24	26

Las pérdidas fiscales por amortizar no utilizadas, por las cuales se ha reconocido un activo por impuestos diferidos, pueden ser recuperadas, siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos. Al 31 de diciembre de 2016, el monto de las pérdidas fiscales asciende a $62,710 con vencimiento en 2026. Al 31 de diciembre de 2015, el monto de las pérdidas fiscales asciende a $96,073 con vencimiento en 2025.

14. Ingresos y costo de ventas

Los ingresos y costo de ventas de la Entidad se integran como sigue:

(Miles de pesos)	2016	2015
Ingresos:		
Ingresos por escrituración de viviendas	$ 3,439,302	$ 3,345,479
Ingresos por servicios de urbanización y construcción	148,186	17,022
Venta de terrenos comerciales	424,769	159,177
Otros	9,411	1,343
	4,021,668	3,523,021
Costo de ventas:		
Costo de ventas de escrituración de viviendas	2,391,170	2,442,499
Costo de financiamiento capitalizado dentro del costo	130,648	105,588
Costo de servicios de urbanización y construcción	128,529	7,660
Costo de ventas de terrenos	221,774	18,950
	$ 2,872,121	$ 2,574,697

15. Costos y gastos por naturaleza

El total del costo de ventas y los gastos de venta y administración clasificados se integran como sigue:

(Miles de pesos)		2016		2015
Consumo de materiales de construcción	$	1,394,713	$	1,353,186
Servicios de personal y de obra		1,119,643		896,135
Costo de urbanización, construcción y terrenos		222,760		219,787
Costos financieros capitalizados		126,004		105,588
Gastos de promoción y publicidad		143,888		151,374
Servicios administrativos		88,934		82,839
Honorarios profesionales		11,116		13,477
Depreciación		12,607		12,823
Otros		140,343		70,856
	$	3,260,008	$	2,906,065

16. Costos financieros

Los costos financieros se integran como sigue:

(Miles de pesos)		2016		2015
Intereses por certificado bursátil	$	45,003	$	40,554
Intereses por préstamos bancarios		88,379		99,134
Intereses por otros créditos		22,128		43,773
		155,510		183,461
Menos: Importe capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)		133,382		139,688
	$	22,128	$	43,773

La conciliación del importe capitalizado reconocido durante el periodo como parte del costo de ventas se muestra a continuación:

(Miles de pesos)		2016		2015
Saldo de costo financiero inicial capitalizado en inventarios inmobiliarios	$	68,827	$	34,728
Costo financiero devengado en el ejercicio capitalizado en el costo de activos calificables (inventarios inmobiliarios)		133,382		139,687
Saldo neto reconocido dentro del costo de ventas		(130,648)		(105,588)
Saldo de costo financiero final capitalizado en inventarios inmobiliarios	$	71,561	$	68,827

17. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre la Entidad y sus subsidiarias, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

a) Los saldos netos con partes relacionadas son:

(Miles de pesos)	RELACIÓN	2016	2015
Vael Materiales, S.A. de C.V.	Afiliada	$ 595	$ 595
Suvael, S.A. de C.V.	Afiliada	98,833	54,792
Arrendadora Cadu, S.A. de C.V.	Afiliada	11,378	5,317
		$ 110,806	$ 60,704

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos por cobrar a partes relacionadas corresponden a saldos de cuentas corrientes, sin intereses, pagaderos en efectivo en el corto plazo para los cuales no existen garantías.

18. Información por segmentos

Revelaciones por segmentos operativos

La información que se reporta al funcionario que toma las decisiones operativas de la Entidad para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de la Entidad se prepara a nivel consolidado; dicha información no contiene información que permita evaluar el desempeño de las diferentes regiones geográficas o desarrollos inmobiliarios en los que la Entidad lleva a cabo sus operaciones, y solamente incluye información relativa a ingresos por ventas y número de viviendas vendidas. Por lo anterior, la administración de la Entidad no ha identificado segmentos operativos por los que se deba reportar información adicional a la que se muestra en los estados financieros consolidados de los que esta nota forma parte.

Revelaciones a nivel de la Entidad

De conformidad con la IFRS8, Segmentos operativos, deben hacerse revelaciones adicionales a nivel de la Entidad como se describe más adelante.

- Información de productos y servicios

La Nota 14 incluye una integración del total de ingresos de la Entidad clasificados por productos y servicios.

- Información por áreas geográficas

La Entidad opera en las siguientes áreas geográficas:

(Miles de pesos)	2016	2015
Quintana Roo (Cancún y Playa del Carmen)	$ 3,261,533	$ 2,822,612
Aguascalientes (Aguascalientes)	22,278	2,800
Jalisco (Guadalajara)	672,892	471,541
Estado de México (Cd. de México)	64,965	95,034
Guanajuato (León)	-	131,034
	$ 4,021,668	$ 3,523,021

No existen ventas a un solo cliente que representen más del 10% de los ingresos de la Entidad.

19. Compromisos

La Entidad realizó la constitución de un fideicomiso para realizar obras de infraestructura de agua en el Polígono Paraíso, Cancún, Quintana Roo, los fideicomitentes son la Entidad, Viveica, S.A. de C.V., Promotora Sadasi, S.A. de C.V., CYD Desarrollos Urbanos, S.A. de C.V. y Conjunto Parnelli, S.A. de C.V., cuyas aportaciones serán las cantidades que sean necesarias para pagar los derechos de conexión que requieren las 62,434 viviendas que conforman los desarrollos inmobiliarios ubicados en el Polígono Paraíso, para realizar las obras de cabecera consistentes en la construcción e instalación de la red de colectores, cárcamos y emisores que proveerán del servicio de alcantarillado sanitario y saneamiento a los desarrollos inmobiliarios y para realizar las obras de cabecera que habilitaran la red de infraestructura hidráulica que transportara agua potable de los pozos denominados “Nuevos Horizontes”. La aportación total de la primera etapa se estableció conforme al presupuesto original en $90,000, de los cuales correspondían $26,674 a la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Entidad ha pagado $44,500, los cuales se encuentran registrados dentro de la cuenta de inventarios inmobiliarios, la diferencia contra el importe inicial corresponde a los ajustes que se han realizado al presupuesto original.

20. Contingencias

a) La Entidad Cadu Inmobiliaria, S.A. de C.V., promovió un recurso de revocación en contra de la resolución contenida en el oficio 50011-00-02-02-2013-0451 del 29 de mayo de 2013, a través de la cual se determinó un crédito fiscal por concepto de ISR, impuesto al valor agregado, actualización, recargos y multas correspondiente al ejercicio fiscal 2007 por $163,628 a valores históricos, realizado por la Administración Local de Auditoria Fiscal de Aguascalientes.

En el mes de octubre de 2016, la segunda sección de la sala superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa declaró la nulidad de la resolución antes mencionada, debido a esto y a la no interposición de recurso alguno por parte de la autoridad en el plazo legal, se considera que la contingencia mencionada ya no existe.

b) La Entidad Urbarima, S.A. de C.V., promovió un recurso de revocación en contra de la resolución contenida en el oficio SEFIPLAN/SSI/DGAF/DAFN/DRE/01010/X/2016, a través de la cual se determinó un crédito fiscal por concepto de ISR, impuesto empresarial a tasa única e impuesto al valor agregado, actualización, recargos y multas correspondiente al ejercicio fiscal 2012 por $8,584 a valores históricos, emitido por la Dirección General de Auditoria Fiscal perteneciente a la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado de Quintana Roo, el cual, en opinión de la administración de la Entidad y de sus asesores legales se estima que la posibilidad de que ocurra el pago por esta eventualidad es remota, por lo cual no se ha registrado ninguna provisión.

En el mes de febrero de 2017, el Procurador Fiscal del estado de Quintana Roo, declaró la nulidad de la resolución antes mencionada, debido a esto y a la no interposición de recurso alguno por parte de la autoridad en el paso legal, se considera que la contingencia mencionada ya no existe.

c) La Entidad tiene un juicio civil ordinario en contra de Aurelio Montes Álvarez y el Lic. Javier Herrera Anaya, notario público 29 de Guadalajara, Jalisco bajo el expediente 926/2016 del Juzgado Segundo de lo Civil de Tlajomulco de Zúñiga, Zúñiga, con fecha del 17 de marzo de 2016 por invasión del polígono 1.2 con superficie de 21,589.23 m2, el cual, en opinión de la administración de la Entidad y de sus asesores legales se estima que la posibilidad de que se pierda el terreno es remota, por lo que no se ha registrado ninguna provisión.

d) De conformidad con las leyes mexicanas, la Entidad otorga a sus clientes una garantía de un año por defectos de construcción. Debido al bajo nivel de reclamación de garantías, actualmente en el caso de que se efectúen reparaciones, estas son cargadas a resultados del periodo en que se incurren.

e) Por las actividades que desarrolla la Entidad, se encuentra sujeta a diversas disposiciones en materia ambiental y reglamentaciones de consumo y descargas de aguas residuales y otras leyes que preservan el medio ambiente y zonas protegidas, por lo que pudiese ser sujeta de revisiones y auditorias de tipo ambiental, en opinión de la administración de la Entidad, al 31 de diciembre de 2016, no existen pasivos conocidos por estos conceptos que no se incluyan en los estados financieros.

21. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 10 de abril de 2017, por el Lic. Javier Cervantes Monteil, Director General adjunto de planeación y finanzas y por el C.P. Mario A. Rodríguez Durón, Contador General de la Entidad, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles.